

Kotina suomalainen townhouse. Lähtökohtia ja tulkintoja tulevaisuuteen.

*Habitat Components – Townhouse
-hankkeen loppuraportti*

1

**Kotina suomalainen townhouse.
Lähtökohtia ja tulkintoja
tulevaisuuteen.**

***Habitat Components – Townhouse
-hankkeen loppuraportti***

Aalto-yliopiston julkaisusarja
CROSSOVER 6/2016

Julkaisija

Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos
architecture.aalto.fi

ISBN 978-952-60-7121-3 (painettu)

ISBN 978-952-60-7120-6 (pdf)

ISSN-L 1799-4950

ISSN 1799-4950 (painettu)

ISSN 1799-4969 (pdf)

Toimittanut

Anne Tervo ja Eija Hasu

Tutkimushankkeen johtaja

Hannu Huttunen

Kirjoittajat

Hannu Huttunen, Emma Blomqvist, Emilia Ellilä, Eija Hasu, Elli Perämäki, Anne Tervo, Ira Verma,
Tina Ullrich, Jaakko Utriainen

Taitto ja graafinen suunnittelu

Caroline Moinel

© 2016 Tekijät sekä Aalto-yliopiston taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun arkkitehtuurin laitos.
Kaikki oikeudet pidätetään.

Painotalo

Picascript

Painopaikka

Helsinki

Sisällysluettelo

1. Johdanto	4
1.1 Yleistä	5
1.2 Mikä townhouse?	7
1.3 Townhouse-talotyypin tausta ja soveltuminen Suomeen	9
2. Townhouse – eurooppalaista historiaa – suomalaista tulevaisuutta?	10
2.1 Alankomaat	11
2.2 Saksa	16
2.3 Iso-Britannia	22
3. Asumisen odotukset ja arvostukset	28
3.1 Lähtökohdaksi sosiaalinen kestävyys?	29
3.2 Asumisen mielikuvat ja tutkimus Suomessa	32
3.3 Käsitteet luovat ja muokkaavat käsityksiä	33
3.4 Kaupunkiasumisen demografiset trendit ja suunnittelun haasteet	34
4. Suomalainen unelmakoti ja unelmaympäristö	38
4.1 Tutkimusaineistot ja -menetelmät	39
4.2 Tulokset	42
5. Townhouse-konsepti	54
5.1 Suomalaisen townhouse-talotyypin perusmallit	55
5.2 Townhouse-korttelin ainekset	60
5.3 Käytettävyys ja esteettömyys osana townhouse-konseptia	70
5.4 Pihan mahdollisuudet	71
5.5 Yhteisöllisyys townhouse-asumisessa	72
5.6 Palveluympäristö	74
5.7 Johtopäätökset	79
6. Johtopäätökset	80
Lähteet	84
Kirjallisuus	84
Muut lähteet	89
Kuvalliset	90

/

01 *Johdanto*

Hannu Huttunen

1.1 Yleistä

Tämä nyt loppuraporttina käsillä oleva Habitat Components – Townhouse -tutkimus käynnistyi vuonna 2013 yleisestä kiinnostuksesta Suomeen rantautunutta pienimittakaavaista, tiivistä ja urbaania kaupunkirakennetta ja -kuvaa synnyttävää uutta townhouse-talotyyppiä kohtaan. Sen mahdollisuuksista rikastaa kaupunkimiljöötä on keskusteltu lähinnä pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingissä jo 1990-luvulta alkaen, mutta aktiivisemmin viime vuosikymmenen aikana, jolloin se tuli konkreettisesti mukaan myös uusien asuinalueiden maankäytön suunnitteluun. Tutkimuksen käynnistämiseen johtanut havainto oli, että Helsingin eri vaiheissa olevat maankäyttösuunnitelmat ja valmiit asemakaavat sisälsivät rakennusoikeutena laskettuna mittavan määrän kaupunkitalotyyppistä kaupunkirakennetta ja erityisesti Helsingin uusi liitosalue, Östersundom - ainakin tutkimuksen käynnistysvaiheessa - perustui suurelta osin pientalokaupunkiajatukselle.

Ajatus pientalokaupungin ”uudesta tulemisesta” ja suomalaisen talotyyppologian rikastuttamisesta tunnistettiin tavoiteltavaksi pyrkimykseksi. Samalla heräsi kuitenkin kysymys, kuinka paljon ja syvällisesti kyseessä olevan kaupunkitalotyyppin soveltuvuutta suomalaiseen asumiskulttuuriin ja -rakentamisen kontekstiin oli tutkittu. Talotyyppin varhaisia kokeiluja toki oli kuten Espoon Säterinmetsään 1990-luvulla toteutettu tiivis pientaloalue ja Helsingin Malminkartanossa sijaitseva Vuorenjuuren talorivistö sekä Pikku-Huopalahden käsityöläiskortteli, joista oli saatu kokemusta (mm. Hasu 2010; Fogelholm 2003). Kuluvalla vuosikymmenellä Helsingin uusille asuinalueille kuten Alppikylään, Ormuspeltoon ja kantakaupunkimaisen tiiviiseen Kalasatamaan oli toteutumassa kaupunkipientalokortteleita. Lisäksi Kruunuvuorenrantaan ja Jätkäsaareen oli järjestetty molempia alueita koskeva suunnittelukilpailu uusista kaupunkipientalokortteleista. Joidenkin toteutusprosessien kielteiset kokemukset leimasivat talotyyppiä ja vaikuttivat sen maineeseen. Laajemmat kokemukset, potentiaalisten asukkaiden kiinnostus ja toiveet sekä toteutukseen liittyvät monet kysymykset olivat vailla vastausta eikä systemaattista ja riittävän kattavaa tutkimusta ollut tarjolla.

Kiinnostus uuden pienimittakaavaisen kaupunkirakenteen ja uusien asumisen muotojen ja talotyyppien tuomiselle suomalaiseen asuinrakentamiseen on siis ollut pontimena laajan suomalaista townhouse-talotyyppiä käsittelevän tutkimuksen käynnistämiseksi Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksella. Tavoitteena ei kuitenkaan ole uuden talotyyppin Suomeen tuonnin tai pientalokaupungin paluun edistäminen. Tutkimuksen avulla on pikemminkin pyritty vastaamaan muun muassa kysymyksiin uuden talotyyppin

sosiaalisesta kestävydestä suomalaisessa asumisen ja kaupunkirakentamisen kontekstissa – onko tiiviillä pientalokaupungilla ja townhouse-talotyyppillä kysyntää ja millaisia toiveita tai odotuksia pääkaupunkiseudun asukkailla talotyyppiä kohtaan saattaisi olla? Toisaalta on haluttu myös selvittää, miten tiivis pientalotyyppi vastaa kestävästä kaupunkirakenteen tai energiatehokkuuden tai hiilineutraaliuden vaatimusten asettamiin haasteisiin, joihin joudumme vastaamaan käytännössä jo tulevilla vuosikymmenellä. Lisäksi tutkimuksen teemoina ovat olleet myös kysymykset talotyyppin asuttavuudesta, toteutettavuudesta ja kohtuuhintaisuudesta, joista viimeinen on ajankohtainen asuntoliittinen kysymys erityisesti pääkaupunkiseudulla. Se voi olla myös kohtalonkysymys pienimittakaavaisen kaupunkirakenteen toteutumisen kannalta.

Aalto-yliopiston arkkitehtuurin, rakennustekniikan, kone- ja sähkötekniikan ja automatio- ja systeemitekniikan laitoksilla tehty monialainen tutkimus on rakenteellisesti jaettu neljään työpakettiin (work packages: WP1–WP4), jotka yksinkertaistaen jakautuvat teemoihin 1) townhouse-tyyppin kysyntä ja haluttavuus, 2) townhouse-tyyppin suomalainen konsepti, 3) energiatehokas townhouse ja 4) kohtuuhintainen townhouse. Kaksi ensimmäistä pyrkivät vastaamaan sosiaalisen kestävyden näkökulmiin. Toinen myös osittain ja erityisesti kolmas liittyvät vahvasti ekologiseen kestävyteen, energiankulutuksen optimointiin ja hiiliasapainoon. Viimeinen, jonka on tarkoitus jatkaa seuraavina vuosina toteutettavan pilottikortteli-projektin yhteydessä, pyrkii vastaamaan kysymykseen, voidaanko townhouse-tyyppin asuinrakennuksia ja pienimittakaavaista asuinympäristöä toteuttaa kustannustehokkaasti ja kohtuuhintaisesti. Tutkimuskokonaisuuden avulla on pyritty saamaan kokonaisvaltainen kuva talotyyppin mahdollisuuksista täydentää suomalaisen kaupunkiasumisen kuvastoa.

Townhouse-tutkimuksen loppuraportti on sen laajuuden vuoksi jaettu kolmeen eri julkaisuun. Tämän käsillä olevan raportin painopiste on tutkimuksen ensimmäisessä työpaketissa – Habitat Components Townhouse: Suomalainen unelmakoti – mutta osittain myös toisessa townhouse-tyyppin konseptia kehittävässä työpaketissa. Tulosten tarkasteluun on lisäksi liitetty mukaan kolmannen Energiatehokas townhouse -työpaketin ENVI-kyselyn teemoja ja tuloksia.

Suomalainen unelmakoti -tutkimuksen keskeinen kysymys on, onko tiiviille townhouse-tyyppiselle asumiselle pääkaupunkiseudulla kysyntää, millaiset ihmiset ja asutuskunnat siitä voisivat olla kiinnostuneita ja mitä toiveita ja tarpeita heillä olisi tämän asumismuodon suhteen. Samalla



Kuva 1. Aalto-yliopiston townhouse-studion opiskelijatyö, kevät 2013.

on preferenssitutkimuksesta saatujen tulosten pohjalta tutkittu townhouse-asumisen suhdetta yksityiseen ja julkiseen sekä tarkasteltu townhouse-tyyppiin perustuvan korttelirakenteen jäsentelyn ja mitoituksen periaatteita sekä laadittu kaaviomaisia periaatekortteleita. Lisäksi tutkimuksessa on selvitetty kustannustehokkaan townhouse-perustyyppin ominaisuuksia ja mitoitusta, joita on käytetty osin korttelisuunnitelmakaavioiden pohjana. Tämän julkaisun alkulukuina ovat analyysit kolmen talotyyppin kannalta keskeisen Euroopan maan - Alankomaiden, Saksan ja Iso-Britannian - townhouse-tyyppien kehityshistoriasta ja talotyyppin nykytilanteesta näissä maissa.

Muut loppuraporttisarjan myöhemmin julkaistavat osat käsittelevät townhouse-talotyyppin ja sen tuottaman kaupunkirakenteen mahdollisuuksia energiatehokkuuden ja ekologisen kestävyysnäkökulmasta (2. osajulkaisu) ja esittelevät tutkimuksen aikana laadittuja konseptisuunnitelmia ja sovelluksia erilaisiin kaupunkikonteksteihin (3. osajulkaisu).

Habitat Components – Townhouse -tutkimus on Helsingin kaupungin ja Aalto-yliopiston yhteinen Innovatiivinen Kaupunki –ohjelman hanke, jota on rahoittanut Innovaatiarahasto. Tutkimus on tehty yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Hanketta ovat tukeneet Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, Kaupunginkanslia ja lisäksi Asumisen Rahoitus- ja Kehittämiskeskus ARA. Kiitoksen ansaitsevat rahoittajat, hankkeen ohjausryhmä ja kaikki hankkeeseen eri vaiheissa osallistuneet, jotka ovat antaneet tiedollisen panoksensa tutkimukseen.

Laajemmassa mittakaavassa tulosten toivotaan lisäävän ymmärrystä siitä, miten erilaiset kiinnostavat ulkomaiset asumismuodot voidaan jalostaa osaksi suomalaista asumisen kirjoa.

1.2 Mikä townhouse?

Alankomaissa, Saksassa ja Iso-Britanniassa pitkän tradition omaavaa ja Alankomaissa ja Saksassa uuden tulemisen viime vuosikymmeninä kokenutta kaupunkitalotyyppiä kohtaan on meillä tunnettu suurta kiinnostusta erityisesti kaupunkisuunnittelijoiden keskuudessa. Talotyyppiä on sen syntymaissa kutsuttu monella nimellä ja se on saanut myös runsaasti erilaisia tulkintoja ja variaatioita. Nykyisin puhuttaessa uusista, viime vuosikymmeninä syntyneistä kaupunkientalojen variaatioista, nimeksi on muotoutunut yksinkertaisesti englanninkielinen ”townhouse”. Townhouse on vakiintunut käyttöön myös Suomessa, vaikka meillä talotyyppillä ei ole historiallista taustaa, vakiintunutta suhdetta kaupunkirakenteeseen eikä nimen tai talotyyppin luonnetta ole tarkemmin määritelty. Nimen sisältö on suunnittelijoiden piirissä mahdollisesti haluttukin säilyttää suhteellisen väljänä, jolloin käsitteen alle voidaan sisällyttää hyvin monenlaisia pienimittakaavaisen talotyyppin muotoja. Talotyyppille on listattu sille luonteenomaisia ominaisuuksia aihetta käsittelevissä selvityksissä ja tutkielmissa, joita on laadittu mm. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa (ks. Jalkanen ym. 2012). Esitetyt piirteet vaihtelevat kirjoittajasta riippuen mielenkiintoisella tavalla ja kuvastavat osin myös subjektiivisia odotuksia talotyyppin mahdollisuuksista mm. suomalaisen kaupunkikuvan rikastuttajina. Myös nyt käsillä olevassa tutkimuksessa on käytetty nimitystä ”townhouse”, koska huolimatta siitä, että talotyyppi itsessään ei ole vakiintunut suomalaiseen rakentamiseen, nimi townhouse on jo ehtinyt saada varsinkin suunnittelijoiden ja kaavoittajien käytössä selkeän aseman. Myöskään vahvoja kilpailevia nimiä, jotka sopisivat paremmin suomen kieleen, ei ole vielä ilmaantunut.

Habitat Components – Townhouse -tutkimuksessa talotyyppi on haluttu määritellä siten, että se on tutkimuksen kannalta mielekäs ja riittävän täsmällinen. Eräs lähtökohta määrittelylle on ollut pyrkimys erottaa tyyppi Suomen nykyisistä yleisistä pientalotyypeistä. Townhouse on lähtökohtaisesti yhdenperheentalo, mutta poikkeaa tiiviisti kiinni naapuriin rakennettuna selkeästi perinteisestä erillispientalosta. Tietyissä muodoissaan townhouse on hyvin lähellä suomalaista rivitaloa – erityisesti sen kaksikerroksista versiota. Joissakin tapauksissa eron näiden tyyppien välillä voidaan sanoa olevan veteen piirretty viiva. Helsingin kaupungin selvityksissä (Jalkanen ym. 2012) tai Timo Hämäläisen (2013) pro-gradu –tutkielmassa ”Why Townhouses? A Comparative Study of Emerging Housing Concepts in Helsinki and Stockholm” merkitseväksi eroksi nostetaan rakennusten suhde kaupunkikuvaan. Suomalainen rivitalo on näissä selvityksissä määritelty lähtökohtaisesti esikaupunkimaiseksi tai lähiömäiseksi tyyppiä, kun taas townhouse-tyyppiä on pidetty leimallisesti

kaupunkimaisena – tai kuten asia halutaan korostuneesti tuoda esiin – urbaanina.

Habitat Components – Townhouse -tutkimuksessa on osin sivuutettu townhouse-tyypin suoranaiset kaupunkikuvaan liittyvät ominaisuudet ja korostettu niitä fyysisiä ominaisuuksia, jotka vaikuttavat talotyyppin tarjoamaan asumismuotoon, sen yksilöllisyyteen, yksityisyyteen tai yhteisöllisyyteen ja suhteeseen kaupunkirakenteeseen – millaisen sosiaalisen yhteisön townhouse-tyyppinen tiivis pientalorakenne mahdollisesti synnyttää.

Vertailu townhouse-tyypin ja suomalaisen rivitalon kesken on kiinnostava ja tarjoaa mahdollisuuksia erilaisiin tulkitoihin. Suomalainen rivitalo on monessa mielessä asumismuotona ja pohjaratkaisultaan tai suhteessa ympäristöönsä ja naapureihin samankaltainen kuin tietyt townhouse-tyypiksi luettavat eurooppalaiset serkkunsa. Perinteiset brittiläiset työväenluokalle rakennetut terrace house -talot on pääsääntöisesti tehty tuottajamuotoisesti kuten suomalaiset rivitalotkin ja alun perin nekin ne ovat olleet arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä. Yhtiömuotoisen omistuksen sijaan brittiläiset asunnot ovat olleet itsenäisiä kiinteistöjä, joiden ulkonäköä pitkän historian aikana tehdyt muutokset ovat muokanneet ja sitä kautta tuoneet arkkitehtuuriin vähäistä tai näkyvämpää vaihtelua ja yksilöllisyyttä. Perinteiset kauppiastalot tai porvaritalot Alankomaissa ja Saksassa tai vaikkapa Britannian säätyläistön kaupunkitalot ovat taas olleet itsenäisiä, yksilöllisesti suunniteltuja asuinrakennuksia, jolloin ne ovat luontaisesti poikenneet ilmeeltään naapureistaan.

Suomalaisen rivitalon yhtiömuoto ja sen taustalla vaikuttavat lait ovat vaikuttaneet siihen, että rivitalot muistuttavat monilta piirteiltään enemmän yhtiömuotoisia kerrostaloja kuin pientaloja. Rakennuksen yhtenäinen ilme korostuu yksilöllisyyden kustannuksella. Myös osakkaan vaikutusmahdollisuudet ovat rajalliset arkkitehtuurissa tapahtuvien muutosten edellyttäessä yhtiön ja sen osakkaiden yhteistä päätöstä esim. julkisivujen käsittelyssä. Yhtiömuodon merkitys näkyy myös siinä, että yhteisillä ulkotiloilla on dominoiva asema suhteessa asuntokohtaisiin pihoihin. Omistusrakenteen, yhtiömuodon ja kaikkia osakkaita koskevien yhteisten päätösten voidaan siis todeta olevan yksi keskeinen ero rivitalon ja townhouse-talon välillä. Tästä toteamuksesta voidaan johtaa kysymys, voiko itsenäistä townhouse-tyyppiä olla yhtiömuotoisena vai onko silloin kysymyksessä rivitalo? Voidaan myös kysyä, voiko yhtiömuotoa tai sen päätösprosesseja kehittää enemmän asuntokohtaisia yksilöllisiä ratkaisuja tukevaksi?

Habitat Components – Townhouse -tutkimuksessa townhouse on haluttu määritellä selkeästi omana itsenäisenä tyyppinä, jolla on tunnistettu eräitä piirteitä tai ominaisuuksia, jotka se täyttää. Nämä ominaisuudet on johdettu perinteisistä eurooppalaisista townhouse-tyypeistä ja ne ovat suhteellisen yleisiä ja samankaltaisia eri maiden townhouse-tyypeissä. Ominaisuuksia ovat:

- *omatonttisuus tai asuntoyksikön hallinnollinen "itsenäisyys"*, jos osa asuntoyhtiötä
- *monikerroksisuus* (tutkimuksessa 2 - 4 kerrosta, voisi olla enemmänkin, mutta asunnon koko kasvaa tarpeettoman suureksi)
- *rakennettu kiinni naapureihinsa* (tiiveys, yhtenäinen katuseinämä)
- *oma rajattu asuntokohtainen piha* (takapiha ja mahdollisesti myös etupiha)
- *oma sisäänkäynti kadulle ja pihalle*
- *monikäyttöisyys* (voi sisältää työ-, liike- ja varastotiloja asumisen ohella)
- *yksilöllinen arkkitehtoninen ilme tai eriasteinen autonomia suhteessa ulkoista ilmettä koskeviin päätöksiin*
- *hajautettu pysäköinti* (autopaikka asunnon tai talon yhteydessä, tontilla tai edessä kadulla)

Edellä mainitut fyysiset ominaisuudet yhdistettynä maankäytön tehokkuuteen ja talotyyppille luonteenomaiseen tiiveyteen muodostavat townhouse-talotyyppin määritelmän

tässä tutkimuksessa. Talotyyppiä käsitellään sekä talo- tai asuntoyksikkö- että korttelitasolla. Kolmantena tasona on kaupunkirakenteen aluetaso; aluetasoa tarkastellaan oletuksella, että townhouse on alueella hallitseva tyyppi ja että alueen mittakaava ja julkiset tilat, mm. kadut ovat townhouse-tyypin määrittelemiä.

Habitat Components – Townhouse -tutkimuksen näkökulmasta ongelmana on ollut, ettei Suomessa ole vielä laajempia kaupunkialueita, joilla townhouse on vallitseva talotyyppi jolloin olemassa olevaa aluetta ei ole mahdollista havainnoida ja tapaustudkimusta ei voi tehdä. Tutkimuksessa tehtyjä talotyyppin tuntemattomuuteen liittyviä metodologisia valintoja on käsitelty raportin luvussa 4.



Kuva 2. Borneo-Sporenburg, Amsterdam, Alankomaat.

1.3

Townhouse-talotyyppin tausta ja soveltuminen Suomeen

Townhouse-asumisen kiinnostavuudesta Suomessa kertovat useat talotyyppistä 2000-luvun aikana tehdyt selvitykset. Asuminen ja siihen kytkeytyvät elintavat, tarpeet ja arvostukset ovat kuitenkin muita arkkitehtuurin alueita paikallisempia ja lainatut talotyyppologiat sopivat harvoin sellaisenaan toiseen kulttuuriseen kontekstiin. Suomalaisen townhouse-talon jäljille pyrittiin pääsemään Suomalainen unelmakoti -tutkimuksen (WP1) asiantuntijahaastatteluissa (n=11), joissa tunnistettiin kontekstiherkän määrittelyn tarve. Eri tavoin kytkeytyneiden ja maastonmuotoja mukailevien tulkintojen rinnalla asiantuntijat korostivat sijainnin merkitystä viitaten townhouse-alueiden erilaisiin luonteisiin esikaupungeissa ja kaupunkikeskustoissa. Kansainvälisiin esimerkkeihin viitaten moni haastateltava toi esille tarpeen löytää ratkaisuja, jotka tuottavat pinta-alaltaan kohtuullisen kokoisia ja kompakteja townhouse-taloja. Jaettavuus yhdistettiin sekä kustannustehokkuuteen että kotitalouden koon pienenemiseen. Haastattelut antoivat myös aihetta pohtia onko ”townhouse” talotyyppologia vai sittenkin yleisnimi moneen mukautuvalle talotyyppille. (ks. Huttunen ym. 2015.)

Haastatteluissa kontekstiherkkyys nähtiin enemmän konkreettisena fyysisen ympäristöön kohdistuvana ominaisuutena, mutta sen voisi laajentaa myös koskemaan historiallista, yhteiskunnallista tai kulttuurista kontekstia ja sen yhteyttä asumiseen. Alankomaiden townhouse-tyyppien ominaisuuksia käsiteltäessä voidaan selvästi havaita asuintalotyyppin syntyhistorian kytkeytyvän yhteiskunnalliseen kontekstiin ja kuvastavan yhteiskunnassa ja elinkeinoissa tapahtuvia muutoksia. Sama kausaalisuhte voidaan nähdä hieman erityyppisessä muodossa Iso-Britanniassa niin ylempään luokan townhouse-talojen kuin työväestön terrace house -rivistöjenkin synnyssä. Eurooppalainen townhouse on ollut syntysijoillaan historiallisten, yhteiskunnallisten ja kulttuuristen prosessien tulos, josta on muodostunut asumisen vallitseva typologia ja normi. On hyvin kuvaavaa, että Alankomaat ja Iso-Britannia ovat omaksuneet ja sitoutuneet voimakkaasti pienimittakaavaisen asuinrakentamiseen tiiviissä kaupunkiympäristössä kun taas Suomi harvaan asuttuna maana on leimallisesti kerrostalojen maa.

Alankomaat on tutkimuksen näkökulmasta toisessakin mielessä kiinnostava vertailukohde Suomeen nähden. Alankomaissa on pitkään, vuoden 1902 asuntolaista alkaen, ollut vahva valtiollinen asuntopoliittinen ohjaus ja 1960-luvulta

lähtien toteutettu suuria yhteiskunnallisia asunto-ohjelmia, joiden vaikutus on ollut merkittävä. Ohjelmien tuloksena on syntynyt eri aikakausina erityyppisiä ratkaisuja, mutta lukuun ottamatta 1960–70-lukujen kerrostalovoittoisia kausia, on painopiste ollut pienimittakaavaisessa asuinrakentamisessa. Tästä esimerkkinä 1994 käynnistetty Vinex-ohjelma, joka osaltaan tuotti uuden modernisoidun townhouse-tyypin ja monia muita kaupunkipientalon variaatioita (Ellilä 2014; Straver-Nevalainen 2006). Suomi on samalla tavoin ollut asuntotuotannossa voimakkaan yhteiskunnallisen ohjauksen maa sotien jälkeisenä aikana ja 1950-luvun alusta alkaen vahvasti kerrostalotuotantoon perustuvan asuntopoliittikan ohjaama. Suomen ja Alankomaiden rinnaustus on paradoksaalisuudessaan kiinnostava; syitä erilaisille kehityssuunnille on vaikea ymmärtää ilman yhteiskunnallista tai kulttuurista kontekstia.

Asumisen ja asunnon yksilöllistämisen tarve toistuu nykyisin niin kerrostalojen kuin pienempienkin talotyyppien kehittämisestä puhuttaessa. Yksilöllisten suunnitteluratkaisujen tarve tunnistetaan myös Unelmakoti-tutkimuksen tuloksissa sekä rakennuksen arkkitehtuurin että asunokohtaisten ulkotilojen kohdalla. Tutkimus tuo esiin asukkaalle tärkeitä kysymyksiä, jotka liittyvät yksilöllisyyden tarpeeseen ja sen kytkeytymiseen sekä omaan asuntoon että lähiympäristöön. Myös Hollannin asunto-ohjelmien kokemukset kertovat siitä, miten tärkeää on etsiä niitä keinoja, joiden avulla voidaan etsiä tasapainoa yksilöllisyyden tarpeen ja pahimmillaan monotoniaan johtavan kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden välillä.



02

Townhouse

– eurooppalaista historiaa – suomalaista tulevaisuutta?

Townhouse-talon historia on pitkä ja moni-ilmeinen. Talotyypillä viitataan usein alankomaalaisiin, brittiläisiin, pohjoisamerikkalaisiin ja saksalaisiin esimerkkeihin. Townhouse on vakiintunut myös suomalaiseen kielenkäyttöön. Seuraavaksi tarkastellaan mitä townhouse-asuminen tarkoittaa Alankomaissa, Saksassa ja Iso-Britanniassa: mitä voimme oppia townhouse-asumisen keski-eurooppalaisesta perinteestä ja uusista tulkinnoista?

2.1 Alankomaat

Alankomaalaisessa asutokannassa on erikoista se, että suurin osa asunnoista keskikokoisissa kaupungeisakin on pientaloja suuresta väestötiheydestä huolimatta (Wassenberg 2008). Tiiviitä pienimittakaavaisia alueita löytyy niin kaupunkien keskustoista kuin lähiöistä, ja ne tarjoavat eri hintaluokkiin ja talotyyppeihin kuuluvia asuntoja. Townhouse-taloilla on pitkä historia Alankomaissa ja ne ovat juurtuneet voimakkaasti osaksi alankomaalaista asuntotarjontaa. Syinä talotyyppin säilymiseen ja nykyiseen suosioon voidaan pitää niiden kykyä vastata muuttuviin asumisen tarpeisiin ja niiden muodostamaa laadukasta ja kiinnostavaa kaupunkirakennetta (Krokfors 2006).

2.1.1 Alankomaalainen unelmakoti

Kerrostaloihin perustuvat asuinalueet eivät ole saavuttaneet suurta suosiota Alankomaissa. Asukkaiden suuri määrä ja pula rakennusmaasta pakottavat kuitenkin tiiviiseen asumiseen, mutta yleensä se tarkoittaa tiivistä ja matalaa pientaloasumista. Kaksi- tai kolmikerroksinen rivitaloasunto maantasossa on tyypillisin asumismuoto näillä alueilla. Noin puolet 1900-luvun aikana Alankomaissa rakennetuista asunnoista on rivitaloja; maantasoasuntoja on noin 60 prosenttia kaikista asunnoista (Straver-Nevalainen 2006). Alankomaalaiset rivitalot ovat useimmiten omatonttisia ja muistuttavat monilta ominaisuuksiltaan suomalaisia townhouse-asuntoja (Ellilä 2014).

Asumistoiveet

Alankomaalaiset asuvat enemmän vierekkäin kuin päällekkäin (Straver-Nevalainen 2006). Asumisessa tärkeänä pidetään maantason sisäänkäyntiä, omaa pihaa sekä suoraa yhteyttä asunnosta kadulle ja sitä kautta sosiaaliseen elämään. Asunnon ulkotilat ovat monille tärkeitä, sillä ne voivat toimia suurimman osan vuotta lisäoleskelutilana ja niitä laittamalla voi viestiä omista yksilöllisistä mieltymyksistään. Alankomaissa on myös yleistä perustaa pieniä, usein kotoa käsin toimivia yrityksiä, jolloin asuntoon liittyvät katutaso-tilat etenkin tulevat tarpeeseen (Russell 2001). Rivitalot ja townhouse-talot vastaavat hyvin alankomaalaisten asumistoiveisiin.

Asunnoissa on jo 1990-luvulla yksityisyys noussut entistä tärkeämmäksi tekijäksi (mm. Oosterman 1996). Townhouse-taloissa onkin alkanut näkyä entistä selvempi jako yksityisen ja julkisen välillä: perinteisesti asuntojen suuret ikkunat ovat avautuneet kadulle verhoittomina, mutta monissa uusissa townhouse-asunnoissa ensimmäinen kerros on suljettu kadulle päin tai katutasoon on sijoitettu esimerkiksi työ- tai harrastustila, jolloin yksityiset oleskelutilat ovat vasta ylemmissä kerroksissa. Yksityisyyttä ensimmäiseen asuinkerrokseen voidaan luoda myös etupihan

avulla. Alankomaissa townhouse-talot rajautuvat yleensä suoraan katuun eikä välissä ole etupihaa, mutta rivitaloissa etupihat ovat yleisiä.

Kerrostalot olivat Alankomaissa pitkään epäsuosiossa. Alankomaissa oli 1960–1970-luvuilla kerrostalobuumi, jonka aikana rakennettiin yli 60 prosenttia nykyisestä kerrostalokannasta. Alueille ominaista oli toimintojen eriyttäminen, suuri mittakaava, samanlaisina toistuvat talot ja sijainti kaupunkien laidoilla. Ne saivat osakseen paljon kritiikkiä muun muassa huonolaatuisesta rakentamisesta ja turvattomasta ympäristöstä. (TNO Bouw ym. 2004.) Kerrostaloihin liitettiin pitkään monia negatiivisia piirteitä kuten sosiaaliset ongelmat, mikä selittää niiden epäsuosiota ja tätä kautta pientalojen suurta suosiota. Vasta 1990-luvulla kerrostalojen suosio alkoi kasvaa, kun kaupunkien keskustoihin alettiin toteuttaa yksittäisiä laadukkaita kohteita. Tähän asti trendinä oli ollut, että varakkaat muuttivat vehreisiin lähiöihin omakotitalojen perässä, mutta nyt osa suuntasi kaupunkien keskustoihin kerrostaloihin. Kaupungissa sijaitsevilla uudemmilla kerrostaloilla on hyvä maine (TNO Bouw ym. 2004).

Kohderyhmä

Maantasoasunnot ovat etenkin lapsiperheiden suosiossa, ja monet kaupungit ovat houkutelleet niillä perheitä pysymään kaupungissa (Straver-Nevalainen 2006). Townhouse-talot ovat yksi tapa tarjota urbaania, mutta tilavaa asumista perheille (Ellilä 2014). Lapsiperheille kaupunkiasumisesta houkuttelevan vaihtoehdon voi tehdä arjen tehokkuus, sillä asunnon ulkopuoliset toiminnot kuten työ ja palvelut sijaitsevat lähellä (van Diepen & Musterd 2009). Tiiviin ja matalan rakentamisen voi myös katsoa tarjoavan lapsiystävällisiä turvallisia asuinympäristöjä. Kaikki townhouse-asunnot eivät kuitenkaan ole ideaaleja lapsiperheille. Esimerkiksi Borneo-Sporenburgissa townhouse-talot ovat erittäin kapeita ja syviä sekä pihattomia – monissa asunnoissa vain kylpyhuonetilat ja yksi tai kaksi makuuhuonetta on erotettu muista tiloista, mikä luo avaruutta kapeisiin asuntoihin. Tällaiset



Kuva 3. Homeruskwartier-alueella on monia eriteemaisia ja -kokoisia tontteja tarjolla yksityisille rakennuttajille. Alueen kaupunkikuvasta on tulossa hyvin vaihtelevaa.

ratkaisut voivat olla monilapsisille perheille hankalia ja valittujen asuntojen voisi ennemmin ajatella soveltuvan lapsettomille pariskunnille.

Asukaslähtöisyys

Alankomaalaisissa tutkimuksissa on käynyt ilmi, ettei asukkaiden toiveisiin vastata nykyisessä asuntotuotannossa riittävästi (Straver-Nevalainen 2006). Myös perhemallien moninaistuminen ja kotona työskentelyn yleistyminen nostavat tarvetta entistä yksilöllisemmille ja joustavammille ratkaisuille. Yksityishenkilöt ovat harvoin rakennuttaneet tai edes osallistuneet oman asuntonsa suunnitteluun Alankomaissa, mutta tilanne on kuitenkin muuttumassa. Asukaslähtöisyyden lisääminen on yksi uusimman vuoden 2005 valtiollisen ohjelman ”National Spatial Strategy (Nota Ruimte) – Creating Space for Development” tärkeimmistä tavoitteista: asukkaiden sananvaltaa pyritään kasvattamaan lisäämällä yksityisten toimeksiantoja. Tavoitteena on, että kolmasosa rakennettavista asunnoista olisi yksityisten rahoittamia ja rakennuttamia. (IenM 2004.) Ohjelman vaikutus alkaa jo näkyä käytännössä, sillä monilla uusilla alueilla on alettu tarjota tontteja yksityisille rakennettaviksi. Tontit voivat olla todella pieniäkin, mutta niiden tarjonnasta on tullut kilpailuvaltti asuntomarkkinoilla. Tästä hyviä esimerkkejä ovat uudet alueet Nieuw Leyden ja Homeruskwartier. Townhouse-taloissa on jo aiemmin nähty yksilöllisiä ratkaisuja esimerkiksi Amsterdamin uusilla saarilla, mutta uuden suunnan myötä yksilöllisyys voi tulla vahvemmin esille myös muissa talotyypeissä.

Kohtuuhintaisuus

Alankomaissa monille asukkaille kohtuuhintaisuus on yksi tärkeimmistä tekijöistä asunnon valinnassa. Monet haaveilevat omakoti- tai paritalosta, mutta harvoilla on varaa niihin. Rivitalot kuuluvat samaan hintaluokkaan kerrostalojen kanssa ja ovat useimmille paras saavutettavissa oleva vaihtoehto (Straver-Nevalainen 2013). Townhouse-asunnot ovat useimmiten rivitaloasuntoja suurempia ja näin ollen myös kalliimpia, mutta niiden etuna voi pitää yksilöllisyyttä ja keskeistä sijaintia. Sarjaräätälöinti on ollut yksi yleinen keino toteuttaa asukaslähtöisyyttä kohtuuhintaisesti: asukkaat pääsevät valitsemaan mieleisensä yhdistelmän rajatuista vaihtoehtoista. Rivitalo- ja townhouse-kohteita on toteutettu esimerkiksi niin, että rakennuttajalla on tarjolla 5–6 tyyppiä, joista asukas valitsee haluamansa (Väliniemi ym. 2009). Asukkaiden valinnalla talorivistöstä muodostuu sattumanvaraisesti vaihteleva, vaikka asunnot eivät olekaan täysin yksilöllisesti toteutettuja. Uudella Homeruskwartier-alueella Almeressa taas tonttien hinnat on pidetty alhaalla, jotta omatoiminen rakentaminen olisi taloudellisesti houkuttelevaa. Ensimmäisen vaiheen tontit maksoivat 375 euroa neliömetriltä – keskimäärin asunnon hinnaksi tuli 800–1800 euroa neliöltä (Homeruskwartier 2013).



Kuva 4. Vliederbuurtissa samaan kortteliin on yhdistetty eri typologioita: kolmi- ja nelikerroksisia townhouse-asuntoja, townhouse-asuntoja yhdistettynä liike- tai työtilaan, kaksi päällekkäistä kaksikerroksista asuntoa sekä tavallisia yksikerroksisia kerrostaloasuntoja.

2.1.2 Laadukas kaupunkikuva

Monet alankomaalaisten rivitalo- ja townhouse-asuntojen vahvuuksista liittyvät niiden muodostamaan ympäristöön: alueiden mittakaava on ihmisläheinen, ulkotilat ovat lähellä asuntoa ja kadut ovat intiimejä ja turvallisia. Perinteisiin omakotitaloalueisiin verrattuna townhouse-asunnoista koostuvilla alueilla kaupunkikuvan ja julkisten ulkotilojen merkitys on suurempi, minkä vuoksi yksittäisten rakennusten lisäksi lähiympäristön suunnitteluun tulee kiinnittää paljon huomiota. Tiiviissä rakentamisessa yksityisten ja julkisten tilojen rajapintojen tulee olla selkeitä eikä urbaanissa ympäristössä ole lähiöille tyypillisiä välitiloja. (Ellilä 2014.) Syntyvää ympäristöä ja kaupunkikuvaa voidaan ohjata erilaisin keinoin.

Pienimittakaavainen kaupunkirakenne

Pienimittakaavaisista alueista tekee suosittuja niiden tarjoama turvallinen ja laadukas asuinympäristö sekä yhteisöllisyys. Kaduille aukeavat asunnot luovat sosiaalista kontrollia ja alueiden kapeat kadut hidastavat liikennettä, minkä koetaan lisäävän alueiden turvallisuutta. Kadut, etupihat ja sisäänkäynnit asuntoihin toimivat sosiaalisina kohtauspaikkoina, mikä luo mahdollisuuksia yhteisöllisyyden syntymiselle, mutta ei pakota siihen. Alueiden kaupunkikuvaa voidaan ohjata erilaisin keinoin. Yleisimmin alankomaalaiset townhouse- ja rivitalot muodostavat katua rajaavia tiiviitä yhtenäisiä rivejä. Pienet tonttikoot varmistavat pienten yksiköiden ja kokonaisuuksien syntymisen.

Useilla uusilla alueilla townhouse-asunnot ovat ulkonäöltään erittäin yksilöllisiä, mutta yhtenäisyyttä on luotu säännöllisellä katuverkolla ja mahdollisella koko alueen yhtenäisellä teemalla kuten kanavilla.

Alankomaissa yhdyskuntasuunnittelun suuria linjoja ohjataan 5 – 10 vuoden välein ilmestyvillä valtakunnallisilla ohjelmilla. Ohjelmilla on kontrolloitu kaupunkirakenteen leviämistä ja ne ovat osaltaan ohjanneet pienimittakaavaiseen tiiviiseen rakentamiseen. Ohjelmissa oli jo 1970-luvulla esillä tiivis ja matala rakentaminen, jolla pyrittiin vastaamaan sodanjälkeisen kerrostalorakentamisen aiheuttamaan kritiikkiin ja tekemään kaupungeista vetovoimaisempia asuinpaikkoja (Straver-Nevalainen 2006). Uusia townhouse-asuntoja ajatellen erityisen kiinnostava on vuoden 1994 Vinex-ohjelma, jonka myötä rakennettiin uusia, suuria, tiiviitä ja matalia alueita. Ohjelman avulla kaupunkien kasvua pyrittiin ohjaamaan kaupunkien olemassa olevien keskustien ympärille, ja yhtenä päätavoitteena oli tarjota pienimittakaavaista asumista keskiluokalle ja lapsiperheille (Straver-Nevalainen 2006). Vinex-alueilla onkin rakennettu paljon erilaisia kytkettyjä pientaloja. Tunnettuja Vinex-alueita ovat muun muassa IJburg Amsterdamissa ja Ypenburg Delftissä.

Alankomaissa kaavoituksessa on tavanomaista aluekohdainen lähestyminen ja laadullisten lähtökohtien korostaminen. Laatukriteereitä ovat muun muassa kestävä kehitys, tilan monimuotoisuus, viihtyisyys ja ihmisläheisyys – pienimittakaavainen tiivis rakentaminen vastaa hyvin näihin laatuvaatimuksiin. Kaavat jätetään usein melko väljiksi, mikä

mahdollistaa talotyyppien vapaan sijoittelun ja määrän sekä antaa tilaa uusille asuntoratkaisuille (Straver-Nevalainen 2006). Alankomaista löytyykin paljon esimerkkejä erilaisista kytketyistä pientaloista ja eri talotyyppien yhdistelmistä. Tarkat kaavat voivat tulla kyseeseen esimerkiksi, jos alueen konsepti tai maanalainen pysäköinti rajoittavat asuntojen sijoittumista alueelle (Straver-Nevalainen 2013).

Maantasaosunnot

Rivitalot ja townhouse-talot ovat monien asuinalueiden pääasiallinen talotyyppi – kerrostalot voivat toimia kontrastina pientaloille, tuoda vaihtelua alueen mittakaavaan ja olla alueiden maamerkkejä. Toisin siis kuin Suomessa, kerrostalot ovat monilla alueilla erikoisuus ja townhouse-talot ja muut kytketyt pientalot tavanomaisia talotyyppisiä. Useilla uudemmilla alueilla on määrätty maantasaosuntojen suhde kerrostaloihin: esimerkiksi Vinex-alueilla monet kunnat ovat määränneet, että 80 prosenttia asunnoista tulee sijaita maantasossa (Straver-Nevalainen 2006). Tämä sääntö yhdessä tiivistavoitteiden kanssa on johtanut siihen, että alueille on rakennettu paljon erilaisia kytkettyjä pientaloja.

Alankomaissa on siis paljon erilaisia kytkettyjä pientalotyyppisiä. Yksittäiset pientalot voivat myös pitää sisällään useamman asunnon: esimerkiksi taloa, jossa on kaksi kaksoiskerroksista asuntoa päällekkäin, saatetaan kutsua rivitaloksi. Tämä tekee pientaloalueiden asuntotarjonnasta monipuolista. Alankomaissa esteettömyysmääräykset koskevat pääosin vain kerrostaloja; esimerkiksi hissi vaaditaan vain rakennuksiin, jotka ovat neljä kerrosta tai korkeampia (Bouwbesluit 2011). Pientaloihin ei vaadita edes hissivarausta ja ainakin esteettömyysmääräysten takia eri kerrosten jakaminen omiksi asunnoikseen on helpompaa kuin Suomessa. Myös alankomaalaiset palomääräykset eroavat suomalaisista: esimerkiksi rakennuksen paloluokka ei ole sidottu kerroslukuun vaan rakennuksen kokoon ja korkeuteen (Pulkkinen & Veijalainen 2008).

Kuten aiemmin kerrottiin, Alankomaissa rakennettiin toisen maailmansodan jälkeen suuria kerrostaloalueita. Näillä alueilla ensimmäisiin kerroksiin oli sijoitettu pääosin asuntojen varastotiloja. Tällöin maantasoon syntyi helposti tiloja, joista kukaan ei pitänyt huolta, mikä teki tiloista epäsiistejä ja turvattoman oloisia (TNO Bouw ym. 2004). Kritiikin seurauksena uudemmilla alueilla sijoitettiin taas asuntoja maantasoon ja pientaloja yhdistettiin matalien kerrostalojen kanssa samoihin kortteleihin. 1990-luvulta alkaen sodanjälkeisiä kerrostaloalueita on kehitetty monin eri keinoin ja monen alueen arvostusta on onnistuttu nostamaan. Maantason aktivointi on ollut yksi tärkeä parannuskeino sodanjälkeisillä kerrostaloalueilla. Osalla alueista vanhoja kerrostaloja on purettu ja korvattu kytketyillä pientaloilla, esimerkiksi townhouse-taloilla (TNO Bouw ym. 2004).

Tiivis ja sosiaalinen katutila

Katujen suunnittelun on tärkeää kulkea rinnan townhouse-asuntojen suunnittelun kanssa, jotta katumaailmasta muodostuu townhouse-talotyyppiä tukeva. Alankomaissa asuinalueiden kadut eivät ole vain liikkumista varten, vaan ne

toimivat alueiden sosiaalisina tiloina ja jopa paikkoina lasten leikeille. Pienimittakaavaisilla alueilla asunnoilla on yleensä läpinäkyvä ja suora yhteys kadulle. Rivitalot ja townhouse-talot rajaavat katua toisin kuin Suomessa, missä on totuttu siihen, että pientalot ovat yksityisten pihojen ympäröimiä. Kaduilla ja asunnoilla on siis tiiviimpi suhde. Alankomaissa rivitalo- ja townhouse-kohteisiin toteutetaan vain harvoin yhteispihoja. Yhteispihojen vähyyttä voi selittää esimerkiksi katujen erilainen rooli: kohtaamis- ja oleskelupaikkoja tarjoavat kadut voivat osin korvata yhteispihojen tehtävää.

Asuinalueilla autokaistojen leveys pyritään pitämään pienenä, koska kapeus toimii liikennettä hidastavana ja sitä kautta turvallisuutta lisäävänä tekijänä. Paikoitus sijaitsee usein katujen varsilla ja piholla, koska maanalaisen paikoituksen rakentaminen on kallista korkean vedenpinnan vuoksi. Hajautettu paikoitus on kaupunkikuvalla edullisinta ja kadunvarsipaikoitus tuo elämää kaduille sekä hidastaa liikennettä kaduilla. Pyöräreittien suunnitteluun panostetaan myös paljon, koska kattavan pyöräverkon katsotaan vähentävän yksityisautoilua. (Straver-Nevalainen 2006.)

Toimintojen sekoittaminen

Pelkkä tiiviys ja mataluus ei tee asuinalueista kaupunkimaisia ja laadukkaita, vaan alueilla tulee olla myös palveluita ja julkisen liikenteen yhteyksiä. Alankomaissa uusille asuinalueille pyritään toteuttamaan mahdollisimman nopeasti hyvät liikenneyhteydet ja palvelut, mikä tuo asumiseen laatua, vaikka alue olisi muuten keskeneräinen (Straver-Nevalainen 2006). Townhouse-asuntoihin on usein mahdollista yhdistää liike- tai työtila: ensimmäisen kerroksen korkeus voidaan määrätä tavanomaista asuinkerrosta korkeammaksi, jolloin se sopii paremmin myös muihin tarkoituksiin kuin asumiseen. Henkilöautoilun tarvetta pyritään vähentämään sijoittamalla uudet asuinalueet liikenteellisesti edullisille paikoille ja varmistamalla, että palvelut ovat saavutettavissa jalan tai pyöräillen. Aina tämä ei kuitenkaan onnistu, ja esimerkiksi Vinex-alueilla julkisten liikenneyhteyksien puuttuminen oli alussa yksi kritiikin aiheista (IenM 2012). Palveluiden toteutuksessa pyritään huomioimaan ajan myötä muuttuvat tarpeet – esimerkiksi koulu voidaan sijoittaa asuinrakennukseen, jolloin lasten määrän vähetessä koulu voidaan muuttaa takaisin asunnoiksi (Straver-Nevalainen 2006).



Kuva 5. Nieuw Leyden on 2010-luvun vaihteessa toteutettu alue, jolla on paljon yksilöllisiä townhouse-taloja. Townhouse-talojen etupihat avautuvat kapeille kevyen liikenteen kaduille, jotka ovat turvallisia paikkoja myös lasten leikeille.

2.1.3 Mitä voimme oppia Alankomaiden townhouse-rakentamisesta?

Alankomaissa on selvästi Suomea laajempi kirjo erilaisia pientalotyyppejä, ja Suomesta poiketen kytketyt pientalot eivät yleensä kuulu asunto-osakeyhtiöön. Monia alankomaalaisia pientaloja voidaan siis suomalaisen määritelmän mukaan pitää townhouse-taloina. Alankomaissa sijainti vaikuttaa määritelmään: townhouse-taloiksi kutsutaan yleensä keskustoissa sijaitsevia kohteita, ja lähiöissä sijaitsevia kohteita taas nimitetään rivitaloiksi. Helsinkiin on tähän mennessä toteutettu pääasiassa kahdentyyppisiä townhouse-taloja: lähiöiden omakotitalomaisia ja kanta-kaupungin alankomaalaisia uusia townhouse-taloja muistuttavia kohteita. Helsingissä olisi tarvetta myös näiden välimuodoille, joita voitaisiin käyttää täydentämään kantakaupunkia ympäröiviä esikaupunkialueita.

Kuten jo aiemmin todettiin, monet alankomaalaisten townhouse-talojen vahvuuksista liittyvät niiden muodostamaan ympäristöön. Perinteisiin pientaloalueisiin verrattuna townhouse-alueilla tuleekin kiinnittää paljon huomiota katujen ja ympäristön suunnitteluun, jotta niistä muodostuu townhouse-asumista tukevia. Suomessa townhouse-kohteet ovat vielä tähän mennessä jääneet useimmiten yksittäisiksi erikoisuuksiksi kerrostalojen viereen. Alankomaissa sen sijaan kerrostalot ovat usein erikoisuus ja townhouse-talot monen alueen pääasiallinen talotyyppi.

Sekä Alankomaissa että Suomessa townhouse-talot nähdään yhtenä vastauksena asumistoiveisiin. Alankomaissa townhouse-talot tarjoavat monipuolisesti erilaisia ratkai-

suja: townhouse-talot voivat pitää sisällään monta pientä asuntoa tai yhden suuren. Asunnot ovat myös usein väljiä, jolloin asunnon sisätiloja on helppo järjestellä monella eri tavalla ja yhdistää asumiseen työ- ja harrastustiloja. Alankomaissa monet asukkaat kokevat kustannustehokkuuden yhdeksi tärkeimmistä tekijöistä asunnon valinnassa, mikä on hyvä muistaa myös Suomessa, missä townhouse-talojen hinnat kohoavat helposti korkeiksi. Tämän vuoksi on tärkeää kehittää toteutustapoja, jotka mahdollistavat asukaslähtöisen ja kustannuksiltaan kohtuullisen rakentamisen. Tällainen tapa voi olla esimerkiksi ryhmärakentaminen.

Townhouse-talon nimet Alankomaissa

Alankomaissa townhouse-asunnolle on olemassa monta eri nimeä, mikä osaltaan kertoo talotyyppin suuresta suosiosta ja sen variaatioiden määrästä. Osa nimistä kuvaa townhouse-talon ominaisuuksia kuten sijaintia talorivistössä. Osaa nimistä käytetään myös muiden kytkettyjen pientalojen kohdalla.

- **herenhuis** = ”herrojen talo”, kartano
- **grachtenhuis** = kanavatalo
- **stadshuis** = kaupunkitalo
- **stadswoning** = kaupunkiasunto
- **tussenwoning** = ”välissä oleva talo”
- **hoekwoning** = kulmatalo
- **grondgebonden woning** = maantasoa-asunto
- **eengezinswoningen** = yhdenperheentalo

2.2 Saksa

Maailmanlaajuinen tendenssi kaupunkiasuminen suosion kasvusta näkyy nykypäivän Saksan kaupungeissa (UN DESA 2014) ja townhouse on tämän vuosituhannen puolella vakiinnuttanut asemansa kaupunkien keskustoissa. Kytkeytyen kaupunkipientalojen rakentaminen on Saksassa aina ollut vahvasti sidoksissa yhteiskunnalliseen kehitykseen. Niitä on käytetty yhteiskunnallisten ongelmien ratkaisemisen välineenä ja talotyyppin rakentamista on tuettu eri vuosikymmeninä eri ohjelmin. Kaupungistumisen ja kaupunkien tiivistämisen myötä on noussut pinnalle pitkään unohduksissa ollut kaupunkilaisten kulttuuri, jota leimaa tiivis suhde omaan taloon sekä itse kaupunkiin. Ryhmärakentamiskohde- teet ovat ilmentymä tästä ja niillä on ollut Saksassa suuri merkitys townhouse-talojen kehitykseen. (Ullrich 2014.)

Townhouse - uudestaan löydetty asumisen typologia

Keskiaikaisen saksalaisen Bürgerhaus-talon ominaispiirteet, kuten kapea tontti, vertikaalisuus ja rakennuksen syvä runko, ovat hyvin lähellä nykypäivän townhouse-talon typologiaa. Silti saksalainen townhouse-talo ei ole suora historiallisen Bürgerhaus-talon perillinen, vaikka saksalaisen historiallisen kytkeytyneen kaupunkipientalon aikakausi kesti melko pitkään –varhaisesta keskiajasta barokin aikakauden saakka, jolloin Bürgerhaus-talon perinteet alkoivat murtua. Modernismin synnyn myötä keskiaikainen kaupunkirakenne unohdettiin Saksassa lopullisesti ja ihanteeksi nousi valoisa ja väljä kaupunki. Arkkitehtuurin edelläkävijät kääntyivät pois porvarillisesta kaupunkikuvasta ja vastustivat siihen liittyvää 1800-luvun yksilöllisyyttä. (Ullrich 2014.) Modernistit vastustivat myös porvarillisten yksityistä maanomistusta, johon liittyi pieni tonttijako (Stimmann 2011, 6–9).

1970-luvun loppupuolella pitkään unohdettu kytkeyty kaupunkipientalo eli Saksassa ensimmäistä renessanssiaan ja 1980-luvulla palattiin talotyyppin avulla kaupunkien keskustojen pienimittakaavaiseen jälleenrakentamiseen. 2010-luvulla kaupunkiasuminen on Saksassa suosituimpaa kuin koskaan. Ilmiö liittyy saksalaisten asumistoiveiden muuttumiseen ja saksalaisten kaupunkien ajamaan tonttipolitiikkaan, jolla reagoitiin vuosituhannen vaihteessa ilmaantuneeseen esikaupungistumiseen. 2000-luvun alussa monessa saksalaisessa kaupungissa päättäjät pohtivat, miten muuttoliikettä kehyskuntiin ja yhdyskuntarakenteen hajoamista voitaisiin estää (Kunz 2011, 6; Feketics ym. 2005, 4; Karlsruhe 2003, 3). Demokraattisen ja sosiaalisesti

sekoittuneen kaupungin kannalta katsottiin tärkeäksi tarjota asumisen vaihtoehtoja kaikille yhteiskunnan ryhmille. Pieni, yksityisessä omistuksessa oleva tontti kaupungissa, mikä oli Saksassa pitkään unohdettu, on päättäjien puolelta kehitetty keino houkutella kaupungissa ennestään asuvien ryhmien ohella esikaupungeista tai maaseudulta kaupunkiin siirtyviä lapsiperheitä ja keski-ikäisiä ihmisiä rakentamaan kaupungissa. Saksassa on 2000-luvulla syntynyt paljon enemmän uusia kaupunkiasumisen malleja kuin 1980- ja 1990-luvulla. (Ullrich 2014.)

Berliinissä kannustettiin esimerkiksi tonttipolitiikalla omatonttiseen rakentamiseen vuosien 1999–2010 Planwerk Innenstadt-ohjelmalla ja Karlsruhessa reagoitiin kaavoituksessa maanvarannoilla 2000-luvun tutkimuksen tuloksiin (vrt. Stimmann 2011; Karlsruhe 2003). Uusia asumisen malleja ovat esimerkiksi projektit, joissa yhdistyvät asuminen ja työskentely, joissa korostuu yhteisöllinen asuminen tai joissa on tehty uusia tulkintoja yksityisen, puolijulkisen ja julkisen tilan välillä. Saksalaisten suhtautuminen tiiviiseen asumiseen ja yksilöllisyyteen on muuttunut ja vaatimukset ekologisuuteen, rakentamisen kestävyYTEEN ja asumisen joustavuuteen nousseet. (Krämer & Kurz 2012; Pfeifer & Brauneck 2009.) Townhouse-talojen ilmestyminen saksalaiseen kaupunkikuvaan liittyy edellä mainittuun tonttipolitiikkaan. Toinen tekijä, joka on tarjonnut kaupungeille hyviä mahdollisuuksia kaupunkien kehityksen kannalta, on 2000-luvulla vapautuneiden muunnos-alueiden käyttöön- otto (Krämer & Kurz 2012, 17; Stimmann 2011, 21).

Saksalaisten asumistoiveet

Omakotitalo asumismuotona oli vuonna 2009 saksalaisten toivelistan kärjessä (Pfeifer & Brauneck 2009, 11). Kaupunkien asukkaiden tai pakosta kehyskuntiin muuttaneiden kesken ilmeni asumispreferensseihin liittyvissä kyselyissä ja tutkimuksissa suuri kysyntä kaupunkiasumiselle (Thierstein ym. 2013; Kunz 2011; Karlsruhe 2003). Ehtoina kaupunkiasumiselle ja kaupungissa rakentamiselle asetettiin kriteerit, jotka ovat lähellä suomalaisten toiveita asumisympäristöstä (vrt. Strandell 2011). Haaveena oli asunnon keskeinen sijainti julkisen liikenteen ja palveluiden läheisyydessä. Ihanne-ympäristön tuli olla vihreä, rauhallinen ja lapsiystävällinen ja autopaikan tuli sijaita lähellä omaa taloa. Myös oma puutarha oli toivelistan kärjessä. Tärkeänä asiana katsottiin myös suurempi vapaus suunnittelussa sekä yksilöllisemmät arkkitehtoniset ratkaisut. (Karlsruhe 2003.)



Kuva 6. Ryhmärakentamiskohde Scheffelhof, Frankfurt.

Saksalainen yhteiskunta perustuu nykyään yksilöllisyyttä korostavaan elämään (Krämer & Kurz 2012, 16). Tuloerot kasvavat (OECD 2011) ja yhteiskunta jakautuu ja polarisoituu. Nämä tekijät tuntuvat korostuvan yhä enemmän asumisessa ja siihen liittyvissä valinnoissa. Nykypäivän saksalaisten arvot heijastuvat uusissa asumisen muodoissa (Krämer & Kurz 2012, 16). Kaupunkiasumisessa houkuttelevat sosiaalisen näkökulman lisäksi hyvä kulttuurillinen tarjonta ja palvelut. Ihanteena on elävä kaupunki, jossa välimatkat ovat lyhyitä ja vapaa-ajan tarjonta hyvä. Jotkut saattavat myös kokea kaupungin anonymiteetin vapauttavana tekijänä (vrt. Pfeifer & Brauneck 2009; Karlsruhe 2003) ja moni ei enää halua tai pysty elämään ydinperheen mallia (Krämer & Kurz 2012, 17).

Lisääarvoa ryhmärakentamisen kautta

Ryhmärakentaminen on saavuttanut Saksassa suuren suosion. Rakennusryhmät olivat 1990-luvun loppupuolella suuri moottori kaupungistumisen kehityksessä. Rakennusryhmät olivat yksittäisten rakentajien ja ennakkoluulottomien rakennusliikkeiden ohella se taho, joka löysi itselleen 1980-luvun unohdetun omatonttisen kytketyn kaupunkipientalon uutena kaupunkiasumisen muotona (Stimmann 2011, 37). Edellytyksenä ryhmien aktivoitumiseen on ollut, että he saivat apua kunnan tai kaupungin puolelta. Kansalaisten osallistamisen kautta kaupunkisuunnittelu on Saksassa muuttunut demokraattisemmaksi prosessiksi ja saksalaisten kuntien ja kaupunkien rooli kaupunkien kehittämisessä on muuttunut. Sen sijaan, että ne vaikuttaisivat hallinnollisella tasolla kehitykseen ylhäältä päin, niiden rooli

on nykyään enemmän prosesseja välittävä. (Ullrich 2014.) Rakennusryhmät muodostavat kaupunkien kehityksen kannalta tärkeän elimen. Ryhmien motiiveina toimivat vaikutusmahdollisuus varhaisessa rakentamisen vaiheessa ja sitä kautta saavutettu lisäarvo (vrt. Ring 2013). Valmius ryhtyä ryhmärakentamishankkeeseen syntyy, kun ihmiset kokevat saavansa hankkeen kautta lisäarvoa (vrt. Krämer & Kuhn 2009, 19). Taloudellisten ja sosiaalisten etujen lisäksi esimerkiksi kiinnostus ekologiseen rakentamiseen voi olla motiivi ryhtyä ryhmärakentamishankkeeseen. Näistä yhteisistä tavoitteista seuraa usein hyvä rakennettu ympäristö ja laadukas arkkitehtuuri. Ryhmät ovat sitoutuneita projekteihinsa ja kohteet syntyvät paikan hengen mukaan. Monimuotoiset ja ennakkoluulottomat kohteet näyttävät mallia siitä, miltä tulevaisuuden asuminen voisi näyttää ja miten asumisen tarpeet ja vaatimukset ovat Saksassa muuttuneet. (Ring 2013, 45.) Uusien alueiden tai korttelien katsotaan Saksassa antavan koko asuinalueen kehityksen kannalta positiivisen impulssin (Krämer & Kurz 2012) ja kaupungit näkevät uusissa ryhmärakentamisen projekteissa myös mahdollisuuden saada vaikeasti muille asuintyypologioille soveltuvia tontteja asuinkäyttöön (Ehrlinger 2008, 12–15). Leipzigin kaupungin kokemusten mukaan kaupunkikuvaan ilmestyvät yksilölliset ratkaisut houkuttelevat myös muita rakentajia toteuttamaan omia kohteitaan. Tämän kehityksen myötä omakotitalon arvostus kaupungin laidoilla on Leipzigin kaupungissa laskenut. (Kunz 2011, 9.) Tätä voidaan pitää kiinnostavana kehityksenä kaupunkien tiivistämisen ja townhouse-rakentamisen kannalta.



Kuva 7. Kolontäyttyjä, Auguststrasse Berliinissä.

Kokemusten pohjalta ryhmärakentamishankkeiden säästö rakennuskustannuksissa on Saksassa 25–30 % kohteen kokonaiskustannuksista, mutta se vaatii osallisilta asukkailta 20 % enemmän aikaa verrattuna perinteiseen rakentamisen malliin (Arkk 1; Feketics ym. 2005, 14). Kysymykseen, miksi kyseistä talotyyppiä ei rakenneta enemmän Saksassa, vastattiin sen johtuvan suunnittelun aiheuttamasta suuremmasta vaivasta. Samassa yhteydessä viitattiin myös siihen, etteivät rakennuttajat tienaa tarpeeksi kyseisissä kohteissa, eivätkä siitä syystä toteuta niitä. Vaikka yhteinen suunnitteluprosessi koettiin hermoja raastavana, rasittavana, pitkäkestoisena ja monimutkaisena tai ryhmien kokoontumisen määrä taakkana, pidettiin prosessia loppujen lopuksi palkitsevana ja lopputuloksiin oltiin erittäin tyytyväisiä. Osa ryhmärakentajista hankkisi projektikoordinaattorin, jos ryhtyisi uudestaan vastaavanlaiseen hankkeeseen. Ryhmät kokivat synergiaetujen jäävän pienemmiksi kuin ne olisivat voineet olla, koska asukkaiden välinen yhteistyö ei toiminut tai ainoastaan talon runko teetettiin yhdessä. Hyötyä tuli yhteisesti kilpailutettujen töiden lisäksi tontin verotuksessa, jossa suosittiin rakennusryhmiä. (Ullrich 2014; Arkk 1; 2; 3.)

Townhouse-talon eri mallit Saksassa

Saksassa on edustettuna kaksi townhouse-talorivin mallia. Yksi on toisiinsa kytkeytyt persoonalliset talot, joka tuo esille asukkaidensa yksilöllisyyttä. Jokaisella talolla on yleensä yksi omistaja, joka on toteuttanut omat näkemyksensä urbaanista asumisesta. Toinen on yhtenäinen townhouse-rivi, jossa ryhmä muodostaa kokonaisuuden ja talojen julkisivut eivät viestitä asukkaidensa yksilöllisyyttä. Nämä kohteet voivat olla joko ryhmävetoisesti tai investorin toimesta rakennettuja. Näiden mallien lisäksi löytyy Saksassa

townhouse-ratkaisuja, joissa yksi talo kytkeytyy jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja joissa sijaitsee 1–2 asuntoa tai toimistotila ja asunto – niin sanotut kolontäyttyjät. Talot sijaitsevat kasvaneessa kaupunkiympäristössä, yleensä tiiviissä korttelirakenteessa, puretun tai puuttuvan talon kohdalla. (Ullrich 2014.)

Saksan kaupunkien korttelit ovat suurelta osin nelikeroksia tai korkeampia. Kolontäyttyjä on yleensä kaupunkikuvallisista syistä sovitettava korkeudeltaan naapuritalojen korkeuteen. Koska neljäkerroksinen tai korkeampi townhouse-talo on monelle rakentajalle liian suuri ja hintava, on neljäs kerros mahdollista toteuttaa kattoterassina. Kadun puolella korkeutta välittää usein aukotettu seinä. Puutarhan puolella rakennusmassa on usein porrastettu. Neljän kerroksen korkuisen tai vielä korkeamman townhouse-talon portaan ja liikeväylien osuus muodostuu suhteettoman suureksi ja paisuttaa talon hintaa. Tämä vaihtoehto sopii ydinkaupunkiin, jossa ihmiset nauttivat sijainnin eduista ja ovat valmiita maksamaan siitä. (Ullrich 2014.) He säästävät paljon aikaa lyhyiden matkojen ansiosta ja pystyvät liikkumaan auton sijasta polkupyörällä tai julkisilla ajoneuvoilla (Kunz 2011, 19, 36).

Kaupunkikuvan ohjaus

Saksassa townhouse-alueita ohjataan rakennustapaohjeiden ja asemakaavojen avulla. Tavoitteena on sitoa yksilölliset ratkaisut ohjeiden avulla suurempaan kaupunkikuvalliseen viitekehykseen, mihin löytyy erilaisia keinoja. Esimerkkikohteena oleva Karlsruhe Paul-Ehrlich Strassen kaava määräsi rakentamaan kaikki talot kiinni samaan katulinjaan, talojen syvyys on sama kuten myös kerroskorkeus ja

sisäänvedetyt ylimmät kerrokset. Sen lisäksi hankkeeseen ryhtynyt rakennusryhmä asetti itselleen säännön talojen välisestä pakollisesta muurista, joka rakennetaan näkyvästi pohjakerroksesta katon harjaan saakka (Arkk 1). Muita talotyyppiä yhdistäviä ratkaisuja voivat olla talojen yhtenäinen leveys, katulinjan muotoilu, joku taloja leimaava elementti, kuten esimerkiksi talojen päätyjen tai kattojen muoto, yhtenäinen materiaali tai värimaailma tai yhtenäiset detaljit. Berliinin BIGYard-hanke on esimerkki siitä, miten yhtenäistä ilmettä voi toteuttaa onnistuneesti. Vaikka kohde muistuttaa kerrostalotypologiaa, on pienillä elementeillä, kuten asuntojen sisäänkäyntien sisäänvetojen ja ulkopenkkien avulla luotu puolijulkinen tila, joka merkitsee yksittäisen talon reviirin ja erottaa sen katutilasta. (Ullrich 2014.)

Mitä voimme oppia Saksan townhouse-rakentamisesta?

Saksassa toteutetut townhouse-kohteet osoittavat talotyyppin rikastavan kaupunkiasumisen tarjontaa, elävöittävän kaupunkikuvaa ja tarjoavan monipuoliset tilalliset mahdollisuudet. Talotyyppi on Saksassa toiminut kaupunkien asuntomarkkinoiden rauhoittamisen ja kaupunkien tiivistämisen keinona. Kaupunkien välisessä kilpailussa talotyyppi on kiinnostava hyvin koulutetun työvoiman houkuttelemisen kannalta, mikä taas on vaikuttanut kaupunkien kilpailukykyyn ja taloudelliseen kehitykseen (vrt. Kunz 2011; Karlsruhe 2003).

Kun Saksan townhouse-kohteet sijaitsevat kasvaneissa kaupunkiympäristössä, sijaitsee osa Suomessa suunnitteilla olevista townhouse-hankkeista kaupunkien laidoilla. Yksi oleellinen kysymys uusien suomalaisten townhouse-painotteisten asuinalueiden kaavoituksessa tulee olemaan, miten toimintojen sekoittuminen saadaan näillä alueilla onnistumaan. Asumisen, työskentelyn ja palveluiden sekoittuminen ovat Saksassa leimaavia townhouse-talolle ja miltei kaikille muille uusille asumisen typologioille. Toki Saksassakin on toteutettu townhouse-kohteita, joissa pelkkä asuminen korostuu, mutta ne sijaitsevat suurkaupunkien keskellä, missä palvelut ovat lähellä.

Toinen tärkeä aihe toimintojen sekoittumisen lisäksi on uusien asuinalueiden julkisen liikenteen toimivuus. Kuten saksalaiset asumistoiveisiin liittyvät tutkimukset osoittavat, koetaan hyvillä liikenneyhteyksillä varustetun kaupunginosan täyttävän urbaanin kaupunginosan keskeytyksen kriteerin, vaikka kaupunginosa sijaitisi kauempana keskustasta (vrt. Thierstein ym. 2013; Karlsruhe 2003). Lisäksi hyvät julkisen liikenteen yhteydet tai asuinalueen keskeinen sijainti vähentävät kokemusten mukaan yksityisautoilua (Kunz 2011, 21), mikä on ekologisesta näkökulmasta toivottavaa.

Rakennusvalvonnan ja asukkaiden uudet roolit

Koska on vaikeaa suunnittelella luoda inspiroivia ja kiinnostavia kaupunkialueita, jotka vetoaisivat townhouse-talon kohderyhmiin, voisivat suomalaiset yksityiset tahot kuten rakennusryhmät ja arkkitehdit itse etsiä sopivaa ja kiinnostavaa asumisen ympäristöä kaupungeista. Tämä edellyttää kaupunkien puolelta joustavaa tonttipolitiikkaa ja

halua tukea uuden asumisen malleja. Esimerkkiä voi ottaa Leipzigin kaupungista ja sen toiminnasta Selbstnutzerprogramm-käyttäjäohjelmassa.

Viranomaisilla, kuten kaupunkisuunnittelijoilla ja rakennusvalvonnalla suunnittelua ohjaavina tahoina, on suuri merkitys townhouse-alueiden onnistumisessa. Katusuunnittelun sekä julkisen, puolijulkisen ja yksityisen tilan järjestyksen huolellisen suunnittelun tärkeys korostuu tiiviillä townhouse-alueilla. On ajankohtaista pohtia, minkälainen rakennusvalvonnan rooli tulevaisuudessa voisi olla ja voidaanko rajanvetoja ja vastuualueita määrittää uudestaan. Rakennusmääräyksiä ja niiden tulkintoja tulisi tarkistaa townhouse-talotypologian kohdalla. Vaikka Leipzigin malli toimii hyvänä esimerkkinä, oli muissa saksalaisissa kaupungeissa arkkitehtien kokemusten mukaan yhteistyö rakennusvalvontaviranomaisten kanssa hankalaa. Esimerkiksi Karlsruhessa ja Berliinissä lupaprosessi oli pitkä ja vaikea, koska uusille townhouse-kohteille ei vielä löytynyt esikuvia. Projekteihin suhtauduttiin alussa epäilevästi ja niiden onnistumista kyseenalaistiin viranomaisten puolelta (Arkk 1; 2).

Hidastava tekijä rakentamisen määräysten päivittämisessä Suomessa on townhouse-rakentamisen kokemuksen puute. Saksasta voidaan ottaa mallia vain rajoitetusti, koska maiden lainsäädännöt eroavat esimerkiksi esteettömyyden kannalta oleellisesti. Saksassa pystytään toteuttamaan Suomen rakentamistavoista poikkeavia ratkaisuja, kuten esimerkiksi split-level asuntoja ja puoleksi maahan upotettuja pohjakerroksia. Saksassa erotetaan esteettömät ja pyörätuolille soveltuvat asunnot ja vain osa kerrostalon asunnoista tulee suunnitella esteettömiksi. Uusien kohteiden esteettömien ja pyörätuolille soveltuvien asuntojen määrään otetaan kantaa LBO-asetuksissa. Luku määräytyy rakennuksen korkeuden ja talossa olevien asuntojen määrän mukaan. Asetus määrää sen minimiasuntomäärän, jonka ylityksessä yhden kerroksen asuntojen on oltava pyörätuolille soveltuvia. Minimiasuntomäärä vaihtelee osavaltiokohtaisesti kahdesta kuuteen asuntoon.

Saksassa kerrostalokohteet tulee määräysten mukaan varustaa hissillä, jos asuntojen luku ylittää tietyn määrän. Jos asuntojen lukumäärä alittuu, hissiiä ei tarvitse toteuttaa (DIN 18040-2). Esimerkiksi Berliinin ja Baden-Württembergin osavaltioiden LBO-asetukset vaativat yhden kerroksen asunnot pyörätuolille soveltuviksi, jos talossa on neljä tai enemmän asuntoa. Townhouse-taloo, joka on mahdollista jakaa kolmeen asuntoon, ei siis näissä osavaltioissa tarvitse varustaa pyörätuolille soveltuvalla asunnolla. Silloin on myös mahdollista toteuttaa ratkaisuja, joissa alakerrassa on muu kuin asumiseen tarkoitettu tila. Suomessa townhouse-talon pohjakerroksen täytyy tähän mennessä toimia hissittömässä talossa selviytymiskerroksena.

Toinen suuri haaste townhouse-rakentamisessa muodostuu arkkitehtuurin laadun valvomisesta. Liian tiukat vaatimukset townhouse-talolle sotivat - ainakin tämän työn pohjalta muodostuneen käsityksen mukaan - sen alkuperäisiä, yksilöllisyyttä korostavia periaatteita vastaan. Pelkoa arkkitehtuurin laadun tasosta voidaan kuitenkin pitää kokemuksen pohjalta aiheellisenä. Jos suunnittelijoilla ei ole

visiota siitä, millä keinoilla townhouse-alueen urbaani tunnelma saavutetaan ja jos näitä tekijöitä ei pystytä määrittelemään asemakaavoissa, synnyttää talotyyppi helposti lisää rivitalomaisia lähiöitä. Suomessa talotyyppien ominaisuuksien tarkka määrittely ja rajaaminen ovat rakennusmääräysten tulkinnan kannalta tärkeitä. Mutta tyypistä ei saisi tulla muuttumaton käsite. Monimuotoisen rakentamisen kannalta suomalaisten rakennusmääräysten pitäisi mahdollistaa erilaisten talotyyppien ja uusien kaupunkiasumisen ratkaisujen rakentamista. (Ullrich 2014.)

Kytketyn kaupunkipientalon nimet Saksassa

Townhouse

yksi kytetty kaupunkipientaloa kuvaavista termeistä

Stadthaus (suom. kaupunkitalo)

yleinen käsite, jota käytetään Saksassa usein kuvaamaan suomalaisten määritelmien mukaista townhouse-talosta vastaavaa talotyyppiä. Stadthaus ei ole Saksassa kuitenkaan terminä yksiselitteinen arkkitehtoninen tyyppi tai kaupunkikuvallinen määritelmä. Sanaa käytetään laajasti kuvauksena kaupungissa olevalle asuintalolle, oli se sitten kaupunkipientalo, kaupunkivilla tai kerrostalo kaupungissa.

Townhaus

saksalaistettu versio sanasta townhouse, yleinen etenkin myyntiesitteissä, mutta ei ammattikirjallisuudessa

Hollandhaus (suom. hollantilainen talo) tai

Grachtenhaus (suom. kanaalitalo)

viittaavat suoraan Alankomaiden perinteiseen rakennustyyppiin; näitä kuulee vain kansan suusta.

Kytetty kaupunkitalo

(saks. städtisches Haus in der Reihe)

termi määrittelee nimensä mukaisesti yksilöllisen rivitalon julkisen tilan varrella (Feketics ym. 2005, 10).

Kytetyt päällekkäin pinotut omakotitalot

(saks. übereinander gestapelte Einfamilienhäuser)

koska townhouse-taloissa voi sijaita päällekkäisiä asuntoja, puhuvat saksalaiset arkkitehdit myös päällekkäin pinotuista omakotitaloista (Arkk 1).

Kaupunkirivitalo (saks. das städtische Reihenhäuser) tai **urbaani rivitalo**

määritelmä on laajempi kuin Suomessa käytössä oleva perinteisen rivitalon käsite ja jota käytetään kuvaamaan townhouse-taloja. Berliinin entiselle senaatin rakennuspäällikölle Hans Stimmannille nykypäivän Berliinin townhouse-talot ovat kytetyn kaupunkipientalon uusi tulkinta urbaanissa kontekstissa. Stimmann pitää rivitalon ja Berliinin townhouse-talojen rajaa häilyvänä, vaikka hän pitääkin paluuta rivitalotypologiaan kaupunkiympäristössä ongelmallisena (Stimmann 2011, 25). Hänen mukaansa rakennuksen suhde rakennettuun ympäristöön ja erityisesti katutilaan, joka tekee siitä rivitalon tai townhouse-talon. Tähän edellä mainittuun tulkintaan törmää muidenkin tutkijoiden kirjoituksissa tai arkkitehtien

lausunnoissa (Arkk 2). Tulkinnat pohjautuvat ajattelutapaan, jota edustavat myös Brenner & Geisert (2004) teoksessaan "Das städtische Reihenhäuser". Urbaani rivitalo on heidän mukaansa perinteinen talotyyppi, joka on jäänyt Saksassa vuosikymmeniä unholaan ja joka on kaupunkien tiivistämisen ja uudistamisen keino. Sitä voi ajatella sekä isona ryhmänä että pienenä, selkeästi rajattuna yksikkönä, mutta se ei ole verrattavissa omakotitaloon. Historiasta löytyvät kaikki vaihtoehdot yhtenäisistä talojen riveistä kirjaviiniin ryhmiin. (Ullrich 2014.) Kaupunki-rivitalot syntyvät suhteessa kaupungin mittakaavaan ja ne ovat aina sidottuja ympäristöönsä (Brenner & Geisert 2004, 20).



Kuva 8. Leipzig, Saksa.

2.3 Iso-Britannia

Iso-Britanniassa kaupunkientalon historia ulottuu keskiajalle saakka. Maassa on vuosisatainen perinne townhouse-talojen rakentamisesta ja talotyyppi on hallinnut varsinkin Englannin kaupunkien asuntorakennuskantaa aina 1900-luvulle asti. Vasta menneen sadan vuoden aikana kerrostalot ovat yleistyneet myös Iso-Britanniassa horjuttaen townhousen asemaa. Townhouse -termin sijaan kyseinen talotyyppi tunnetaan maassa tavallisemmin nimellä ”terrace house” tai ”terraced house” (Muthesius 1982).

2.3.1 Iso-Britannian townhouse-historiaa

Townhouse-talojen juuret Iso-Britanniassa ovat keskiaikaisissa asuinrakennuksissa: aristokraattisissa majataloissa, kauppiastaloissa ja rivitaloissa. Näistä jälkimmäiset olivat tulevan kehityksen kannalta merkittävimpiä niiden pienen koon takia. (Stewart 2006.) Keskiajalla syntyi myös townhouse-taloille tyypillinen kapea ja pitkä tontti. Kaupunkien tiivistyessä katujulkisivu oli arvossaan, minkä seurauksena maa jaettiin siten, että mahdollisimman moni talo voisi avautua kadulle (Girouard 1990; Barley 1986). Pieni, keskiaikainen rivitalo oli askel kohti nykyaikaista yhteiskuntarakennetta, joka ei perustu omavaraisuudelle vaan palveluiden ja elinkeinojen verkottumiseen.

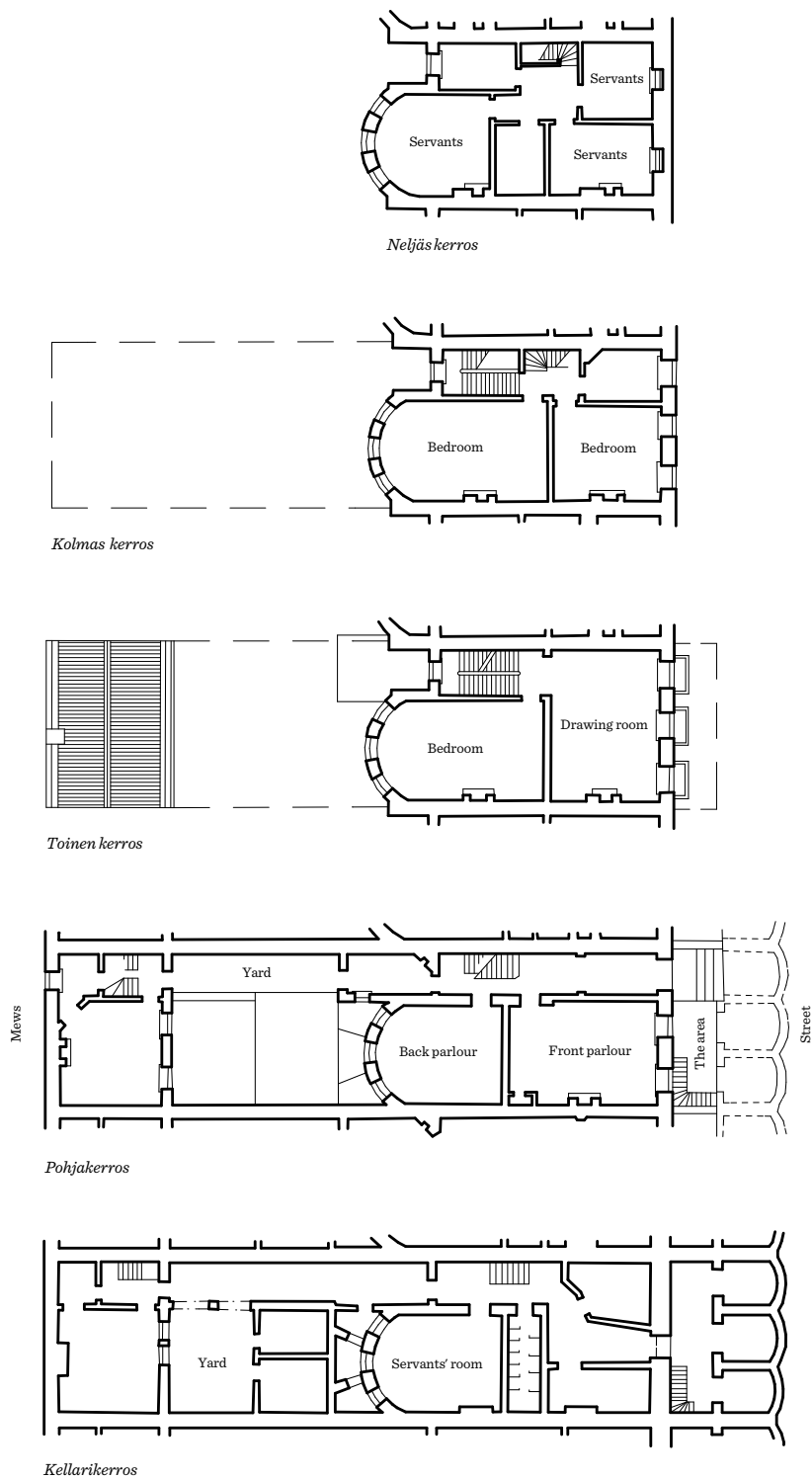
Seuraava kehitysaskel Britannian townhouse-talojen historiassa tapahtuu georgiaanisella aikakaudella keskittyen 1700-luvulle. Aikakauden townhouse-taloa nimitetään nykyään jopa ”georgiaaniseksi klassikoksi” (Stewart 2006), mikä kertoo paljon talon tuon ajan arvostuksesta. Georgiaaninen townhouse-tarina alkaa renessanssin rantautuessa Englantiin, jonka seurauksena klassiset piirteet yleistyivät pikku hiljaa myös asuinrakentamisessa (Stewart 2006; Cook 1968). Uuden tyylin omaksumisen lisäksi georgiaanisen townhouse-talon kehitystä määrittivät spekulatiivinen rakentaminen ja rakennusmääräykset. Spekulatiivinen rakentaminen tarkoittaa rakentamistalouden muotoa, jossa yksinkertaistaen rakennuttaja rakentaa ja myy talon tavoitellen mahdollisimman suurta voittoa. Rakennusmääräykset tiukentuivat sen sijaan useiden tuhoisten palojen, kuten vuoden 1666 Lontoon suuren palon seurauksena. Määräysten avulla pyrittiin takaamaan rakennusten hyvä laatu ja paloturvallisuus, mikä johti muun muassa tiilen yleistymiseen julkisivumateriaalina. Spekulatiiviset rakennuttajat mahdollistivat uusien määräysten toteuttamisen nopeasti ja kustannustehokkaasti vastaten samalla tulipalojen aiheuttamaan asuntopulaan. (Stewart 2006; Summerson 1993; Cruickshank 1986.)

Georgiaanisen townhouse-talon suosiota selittää osittain sen pohjaratkaisu, joka on vahvasti läsnä Iso-Britannian asumiskulttuurissa vielä tänäkin päivänä (Stewart 2006).

Georgiaaninen pohjaratkaisu rakentuu tyypillisimmillään kahden asuinhuoneen (etu- ja takahuone), porrashuoneen ja mahdollisen takasiiven varaan (Byrne 1990). Kaaviossa 2 esitetään samankaltainen tilanne. Asuinkäyttöön tarkoitetut tilat on siis erotettu talon sisäiseen liikkumiseen tarkoitettuista tiloista, mikä tekee kerroksista melko autonomisia ja yksityisiä. Pohjaratkaisu toistuukin melko samanlaisena jokaisessa kerroksessa, vaikka huoneiden käyttötarkoitukset voivat vaihdella. Pohjaratkaisu toistuu kerrosten lisäksi myös talojen välillä. Georgiaaniset townhouse-talojen pohjaratkaisut olivatkin melkein kopioita toisistaan. Käytäntö ei rajoitu pelkästään pohjaratkaisuihin, vaan se koskee myös julkisivujen jäsentelyä. Talorivistö muodostui usein tismalleen samanlaisista townhouse-taloista koristelua myöten, mitä spekulatiivinen rakentamistapa ja rakentamismääräykset tukivat. Tuloksena oli hillityn arvokas, jopa pelkistetty julkisivumaailma, jota toisaalta alettiin pitää myöhemmin myös tylsänä. Vastareaktionä tälle townhouse-taloja alettiin järjestää erilaisiin aukioihin, kaariin ja ympyröihin. Townhouse-talojen muodostaman rivistön pääjulkisivu saatettiin myös koristella muistuttamaan ulkomuodoltaan palatsia (Stewart 2006). Townhouse-rivistöstä muodostui eräänlainen kokonaistaideteos, jossa yksittäinen talo toimi vain osana monumentaalista kokonaisuutta.

1800-luvulla Iso-Britannian townhouse-historiaa määrittävät viktorianainen aikakausi ja teollistumisen aiheuttamat suuret mullistukset. Suuremmat viktoriaaniset townhouse-talot siirtyivät yhä kauemmas esikaupunkeihin pakoön keskustojen saasteita. Esikaupunkien townhouse-taloista muodostui tyypillisesti keskiluokkainen asuinmuoto varakaampiin asuttaessa paritaloja tai omakotitaloja (Girouard 1990). Tyyllillisesti viktoriaanisella aikakaudella pyrittiin eroon georgiaanisen townhouse-talon monotonisuudesta. Taloja määrittivät sen sijaan koristelun runsaus sekä alati vaihtuvat tyyliuunnat ja materiaalit (Muthesius 1982). Tästä huolimatta vierekkäiset townhouse-talot rakennettiin taloudellisista syistä edelleen toistensa kopioiksi.

Townhouse-talot eivät toki olleet vain ylä- tai keskiluokan asuinmuoto. Kuten aikaisemmin on mainittu, Iso-Britanniassa townhouse oli vallitseva asuinmuoto kaupungeissa aina



Kaavio 2. Tyypillinen georgiaanisen townhouse-talon pohjaratkaisu. Piirretty Muthesiuksen (1982, 2) mukaan. (Utriainen 2016, 31.)

1900-luvulle asti. Myös työväenluokka asui siis townhouse-tyyppisissä asunnoissa. Teollisen vallankumouksen yhteydessä kaupunkien työväenluokkaiset asuinalueet kasvoivat räjähdysmäisesti teollisuuden vaatiessa yhä enemmän työvoimaa. Kyseiset asuinalueet koostuivat usein pienistä ja vaatimattomista townhouse-taloista kuten ”two-up-two-down” tai ”back-to-back” -tyyppisistä taloista (ks. kaavio 3). ”Two-up-two-down” -talo koostuu nimensä mukaisesti kahdesta kerroksesta, joissa on molemmissa kaksi huonetta: yksi edessä ja yksi takana (Hanson 2003; Muthesius 1982). ”Back-to-back” -talo on sen sijaan vain ”puolikas” townhouse-talo, joka avautuu vain yhteen suuntaan ja on seläkkäin toisen vastaavan kanssa (Muthesius 1982). Molempien tyyppien talot olivat usein hyvin pieniä ja ahtaita ja niitä asuttivat suuret perheet. Työväenluokkaisilla asuinalueilla korostuivatkin liialliseen väestönkasvuun liittyvät ongelmat: asuinolot olivat ahtaat, talojen hygieniat, tuuletus sekä muu huolto oli riittämätön ja taudit levisivät helposti (Frampton 1992). Spekulatiivisten rakennuttajien tarve rakentaa mahdollisimman halvalla ja mahdollisimman tehokkaasti vain korosti ongelmia (Girouard 1990; Osborn & Whittick 1969). Huonojen asuinolosuhteiden syypäänä ei kuitenkaan voida pitää työväenluokkaisia townhouse-taloja. Ongelmat liittyivät sen sijaan laajemmin yhteiskunnallisiin epäonnistumisiin väestönkasvun hallitsemisessa (Olsen 1982). Pienet työväenluokkaiset townhouse-talot osoittavat joka tapauksessa talotyyppin kyvyn mukautua tarvittaessa hyvinkin erilaisten käyttäjäryhmien tarpeisiin.

1900-luvun alkupuoliskolla townhouse-talot olivat epäsuosiossa Iso-Britanniassa. Epäsuosio alkoi orastaa jo 1800-luvulla kaupunkiasumisen kohtaamien ongelmien myötä (Friedman 2012). 1900-luvulla uudet ideat kuten puutarhakaupunki-ideologia ja kerrostalon yleistymisen vaikutivat townhouse-asumisen suosioon (Burnett 1978; Osborn & Whittick 1969). Viimeisen viidenkymmenen vuoden aikana townhouse-taloihin on taas kiinnitetty yhä enemmän huomiota. 1960-luvulta alkaen tiivis ja matala rakentaminen asetettiin taas tavoitteeksi vastareaktion puutarhakaupunkien tehottomalle maankäytölle (Burnett 1978). Tämän ajan asuntotuotannossa näkyivät vahvasti laajamittaiset julkiset rakennushankkeet, joilla pyrittiin paikkaamaan maailmansotien jälkeistä asuntopulaa (Burnett 1978). Julkisessa asuntotuotannossa pyrittiin määrittelemään asumista hyvinkin tarkasti, minkä seurauksena niiden suosimat pohjaratkaisut yleistyivät (Bullock 2002). Ehkä merkittävimmät muutokset 1900-luvun Iso-Britannian townhouse-taloissa ovat leventyneet asunnot ja avoin pohjaratkaisu (Burnett 1978; Cook 1968). Leveämpi asunto sallii kaksi vierekkäistä huonetta, mikä poikkeaa menneiden vuosisatojen perinteisestä pohjaratkaisusta. Avoin, leveämpi pohjaratkaisu mahdollistaakin huoneiden järjestämisen monin eri tavoin. Toisaalta tämä on johtanut perinteisen pohjaratkaisun väistymiseen uusien ideoiden tieltä. Townhouse-talojen joustavuuden logiikka on myös joutunut muuttamaan muotoaan: Aiemmin jokaisen kerroksen samankaltaisella pohjaratkaisulla syntynyt joustavuus toteutuu uudemmassa townhouse-rakentamisessa suurten avointen tilojen avulla.

Viimeaikaisen kiinnostuksen kohteena ovat olleet myös kaupunkien keskustojen läheiset vanhemmat townhouse-talot.

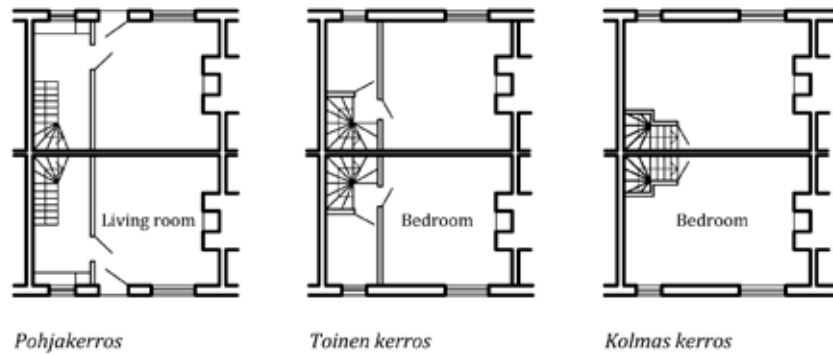
Työpaikan läheisyys ja ehkäpä vanhojen townhouse-talojen estetiikka ovat houkutelleet remontoimaan ja modernisoimaan vanhoja rakennuksia (Ravetz & Turkington 1995). Joka tapauksessa Townhouse-talojen suosio Iso-Britanniassa ei ole palannut 1900-lukua edeltäneelle tasolle. Nykyään townhouse joutuu kilpailemaan kerrostalon kanssa urbaanissa ympäristössä. Ehkä siitä johtuvan paineen takia Iso-Britannian townhouse on jatkuvassa muutoksessa, minkä ansiosta maahan nousee mitä mielikuvituksellisempia versioita tästä vanhasta talotyyppistä.

2.3.2 Britannian townhouse-talon pääpiirteitä

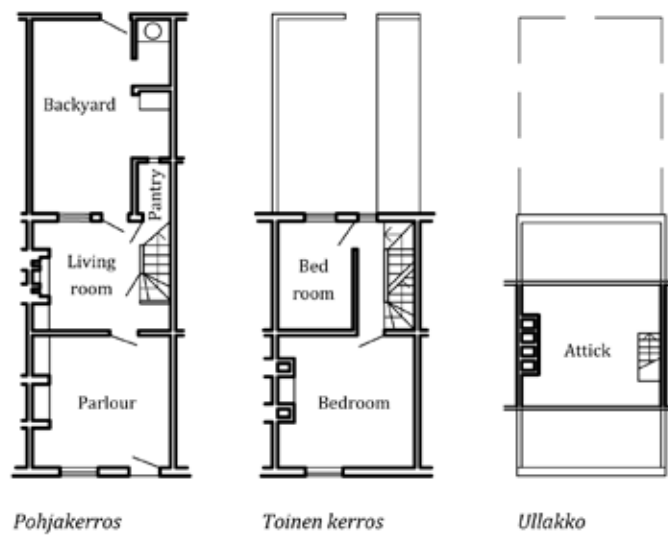
Iso-Britannian townhouse-talon tyyppillisiksi piirteiksi voidaan lukea standardointi, muuntojoustavuus ja talotyyppin ”luokattomuus” Britannian luokkayhteiskunnasta huolimatta (Utriainen 2016). Townhouse-talojen standardointi kehittyi huippuunsa spekulatiivisen rakentamisen myötä 1600-luvulta alkaen. Spekulatiivisella rakentamisella tarkoitetaan rakentamisen muotoa, jossa rakennuttaja ostaa maan, rakentaa ja myy kiinteistön tavoitellen mahdollisimman suurta voittoa. Spekulatiivinen rakentaminen ja standardointi oli niin taloudellisesti kuin ajallisesti tehokain rakentamistapa vastaamaan kasvavien kaupunkien asuntojen tarpeeseen (Stewart 2006; Summerson 1993; Cruickshank 1986). 1800-luvulle tultaessa standardointi käsitti miltei kaiken townhouse-talojen rakentamiseen liittyvän koristelusta rakennusmateriaaleihin. Standardointi vietiin Iso-Britanniassa niin pitkälle, että kortteli toisensa jälkeen rakennettiin täysin identtisiä rivistöjä townhouse-taloja. Townhouse-talot olivat siis enemmän tai vähemmän kopioita toisistaan niin ulkoa kuin sisältäkin. Iso-Britannian townhouse-talon perusratkaisuna voidaan pitää kaksi huonetta syvää, kaksi tai useampikerroksista rakennusmassaa, joka oli tarvittaessa laajennettavissa kellarilla, ullakolla tai takasiivellä (ks. kaavio 4). Siinä missä joidenkin maiden townhouse-taloissa korostuu yksittäisten talojen individualismi, Iso-Britanniassa ne ovat kopioita toisistaan. (Utriainen 2016.)

Standardoinnin yksi merkittävimmistä saavutuksista on Iso-Britannian townhouse-taloille tyyppillinen pohjaratkaisu, josta on muodostunut jopa vahva kulttuurinen piirre (Stewart 2006). Kyseinen pohjaratkaisu koostuu etuhuoneesta, takahuoneesta ja talon toisella sivustalla olevasta porrashuoneesta ja käytävästä kuten kaaviossa 4. Jokaisessa kerroksessa sama pohjaratkaisu toistuu miltei samanlaisena. Tämän ansiosta kyseistä pohjaratkaisua noudattavat townhouse-talot ovat osoittautuneet muuntojoustaviksi erilaisten asukkaiden ja muuttuvien käyttötarkoitusten tarpeiden mukaisesti. Jokainen kerros ja huone toimii näissä taloissa hyvin autonomisesti sallien suurempien townhouse-talojen jakamisen pienempiin kokonaisuuksiin. Nykyään suuremmat vanhat townhouse-talot on usein jaettu pienempiin asuntoihin tai niiden pohjakerros on muutettu liiketilaksi. Myös alivuokralaisen ottaminen on yleistä talon jakautuessa helposti pienempiin yksiköihin. Townhouse-talojen muuntojoustavuus on mahdollistanut myös kaupunginosien kehittymisen ilman laajamittaista rakennusten purkamista ja alueiden uudelleenrakentamista. Vanhoja townhouse-taloja ei ole tarvinnut purkaa uusien tieltä, vaikka kaupun-

“Back-to-back”



“Two-up-two-down”



Kaavio 3. Pienet työväenluokkaiset townhouse-talot mahdollistivat talotyyppin soveltumisen hyvin erilaisille käyttäjäryhmille. Piirretty Chapmanin ym. (1971, 141, 149, 229) mukaan. (Utriainen 2016, 75.)

ginosan luonne olisi muuttunut esimerkiksi asuinalueesta palvelukeskittymäksi. Sama standardoitu pohjaratkaisu on siis tarjonnut mahdollisuudet townhouse-talojen monenlaiseen käyttöön eri aikoina. (Utriainen 2016.)

Kolmas merkittävä piirre Iso-Britannian townhouse-perinteessä on talotyypin soveltuvuus koko kansalle (Utriainen 2016). Iso-Britannia tunnetaan historiallisesti vahvasta luokkayhteiskunnasta, joka on vaikuttanut merkittävästi elämän eri osa-alueisiin jokaisen yhteiskuntaluokan sisällä siten, että eri luokat erotettiin toisistaan usein hyvin selkeästi. Townhouse-talot muodostavat kuitenkin poikkeuksen tähän kehitykseen. Ennen kerrostalojen rantautumista Iso-Britanniaan townhouse on ollut jokaisen yhteiskuntaluokan, niin työväen, keskiluokan kuin yläluokan asuinmuoto. Toki asunnoissa oli suuria eroja asukkaan asemasta tai varallisuudesta riippuen esimerkiksi koon tai koristelun suhteen, mutta townhouse-perusratkaisu pysyi usein silti muuttumattomana kuten kaaviossa 4. (Muthesius 1982.)

2.3.3 Mitä voimme oppia Iso-Britannian townhouse-rakentamisesta?

Kuten edellisessä luvussa mainittiin, Iso-Britannian townhouse-talon pääpiirteitä ovat standardointi, muuntojoustavuus ja soveltuvuus kaikille yhteiskuntaluokille. Nämä piirteet voivat olla opettavaisia myös suomalaisen townhouse-talon suunnittelun näkökulmasta. Ensinnäkin, Iso-Britannian townhouse-arkkitehtuuri osoittaa, että myös toistamalla standardiratkaisuja voidaan luoda viihtyisää ympäristöä menettämättä talotyypille ominaisia hyviä ominaisuuksia. Townhouse-talojen eduksi mielletään usein niiden yksilöllisyys. Iso-Britannian esimerkin mukaan myös täysin päinvastainen lähestymistapa on mahdollinen. Myös toistamalla toimivaksi todettuja ratkaisuja voidaan luoda hyvää ja kestävää asuinympäristöä vieläpä kustannustehokkaasti. (Utriainen 2016.)

Toiseksi, muuntojoustavuus voi olla townhouse-talolle hyvin luonteenomaista. Rakennusten käyttöikä pitenee niiden sopeutuessa uusien käyttäjien ja käyttötarkoitusten tarpeiden mukaisiksi. Rakennusten, tässä tapauksessa townhouse-talojen, muuntojoustavuus mahdollistaa myös kaupunginosien kehityksen saman talotyypin toimiessa alustana hyvinkin erityyppisille toiminnoille. Townhouse-talojen muuntojoustavuudella voidaan vaikuttaa kestäväen kehityksen mukaiseen rakentamiseen talotyypille luonteenomaisia ominaisuuksia hyödyntäen. (Utriainen 2016.)

Lopuksi: townhouse-talot sopivat kaikenlaisten asukkaiden käyttöön sosioekonomisesta asemasta tai talouden koosta riippumatta, mitä myös muuntojoustavuus omalta osaltaan tukee. Suomessa talotyyppi on mielletty tähän mennessä melko kalliiksi lapsiperheiden asuinmuodoksi, johon vain harvalla on mahdollisuus. Iso-Britannian townhouse-talojen typologia todistaa kuitenkin, että talotyyppi voi tarjota kodin myös pienemmille asutokunnille. Tyypillisesti pienten asuntojen tarve on ratkaistu townhouse-talojen kohdalla jakamalla talo pienemmiksi asunnoiksi. Jakamalla talo esimerkiksi kerroksittain menetetään kuitenkin townhouse-asumiselle tyypillisiä piirteitä kuten oma sisäänkäynti tai asumisen vertikaalisuus. Tältä kannalta Iso-Britannian ”back-to-back”-tyyppiset townhouse-talot, jolla tarkoitetaan vain yhteen suuntaan aukeavaa townhouse-talon ”puolikasta”, ovat hyvin mielenkiintoisia. Ne tarjoavat vaihtoehdon pientenkin asuntojen toteuttamiseksi menettämättä kuitenkaan talotyypin ominaispiirteitä. (Utriainen 2016.)



Kaavio 4. Lontoossa townhouse-talot jaettiin neljään luokkaan niiden koon perusteella. Vaikka talot ovat hyvin eri kokoisia, sama Iso-Britannialle tyypillinen pohjaratkaisu toistuu silti jokaisessa. Piirretty Muthesiuksen (1982, 81) mukaan. (Utriainen 2016, 59.)



03

Asumisen odotukset ja arvostukset

Asumistoiveita ja -tarpeita leimaa monimuotoistuminen. Sama monimuotoisuus ei vielä ole rantautunut asuntotuotantoon, mikä on yksi peruste myös townhouse-tutkimukselle. Asumisen odotuksia, toiveita ja tarpeita voidaan tutkia monesta eri näkökulmasta.

3.1

Lähökohtaksi sosiaalinen kestävyys

Kaikessa suunnittelussa on otettava huomioon erilaisia mittakaavoja. Mittakaavallinen tarkastelu sisältyy erityisen haastavana kestävyiden kysymyksiin, joita myös townhouse-asumista käsittelevässä tutkimuksessa on avattu.

“Kestävä kehitys on maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon päätöksenteossa ja toiminnassa.” (Ympäristöministeriö 2013.)

Kaupunkisuunnittelussa kestävyiden kysymykset ovat tärkeitä, niin ekologisuuden kuin taloudellisen ja sosiaalisen kestävyiden tarkastelussa. Parhaimmillaan taloudellinen, ekologinen ja sosiaalinen kestävyys ovat kaikki osa asukkaiden hyvinvointia tukevaa yhteiskunnallista kehitystä (vrt. Ympäristöministeriö 2013).

Tätä tavoitetta haastaa sosiaalinen kestävyys, jota pidetään haasteellisena käsitteenä määritellä ja siksi myös tutkia. Lisäksi sen eri tasot haastavat tulkintoja. Sosiaaliseen kestävyteen, joka sisältää myös kulttuurisen aspektin, liittyy kansainvälisen tason oikeudenmukaisuus, tasa-arvo ja paikallisen vaikuttamisen mahdollisuus.

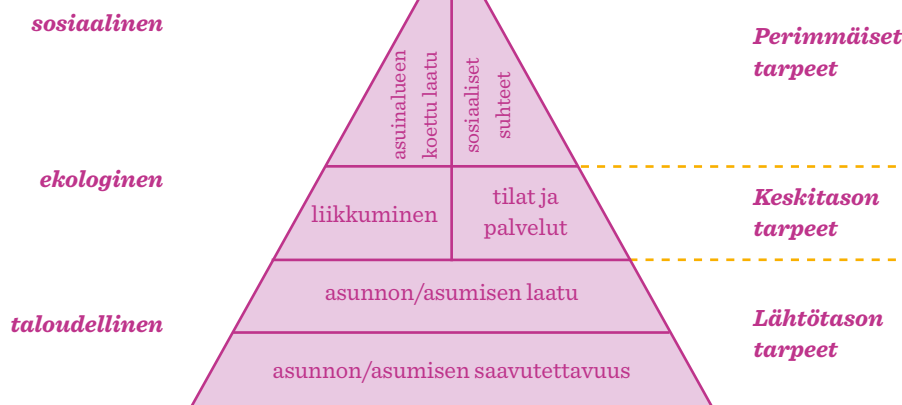
Kaupunkitasolla sosiaalista kestävyttä on arvioitu pitkälti urbanisaation ja tiivistämisen ekologiassa (Vallance ym. 2012; Colantonio & Dixon 2011; Cuthill 2010). Sosiaalista kestävyttä tuodaan kuitenkin harvoin osaksi suunnittelua (Næss 2001). Næssin (2001) mukaan tähän on syynä sosiaalisen kestävyiden tekijöiden jääminen määrittämättä nimenomaan suunnittelun näkökulmasta, mikä merkitsee sitä, että maankäytön teorialat jäävät auttamatta erilleen käytännöstä. Tällöin vaarana on, että esimerkiksi elämäntyyli ja niiden merkitys asukkaille ja heidän tarpeilleen jäävät ottamatta huomioon, jolloin pitkän tähtäimen kestävyiden suunnittelutavoitteet ja arjen toiminta eivät kohtaa toisiaan (myös Allen 2010).

Asuinaluetasolla sosiaalinen kestävyys rakentuu oikeudenmukaisuudesta ja yhteisöllisyydestä (Dempsey ym. 2011; Bramley & Power 2009; Bramley ym. 2009;). Oikeudenmukaisuudessa (justice) korostuvat asuinalueen tasolla palveluiden ja asuntojen saavutettavuus (Chiu 2003).

Yhteisöllisyyteen (sense of community) sisältyviä tekijöitä ovat Bramley ja Powerin (2009) mukaan (1) *yhteisön sisäiset ja yhteisöjen väliset sosiaaliset suhteet*, tavoitteena sosiaalinen koheesio ja inklusio; (2) *paikan henki ja sen arvostaminen*: vahva paikan identiteetti kiinnittää asukkaat paikkaan ja luo vastuunkantoa ja halua työskennellä yhteisön puolesta; (3) *osallistuminen ja vaikuttaminen*: oman roolin ja mahdollisuuksien tunnistaminen edesauttaa toimintaa yhteisössä mutta myös ympäristöön vaikuttamisessa. Yhteisön tunnistaminen edesauttaa myös (4) *koettua turvallisuutta*. Itselle mieluisaksi koettu asuminen ja naapurusto tukee (5) *pysyvyyttä*: yhteisön stabiliteetti, vakaus ja jatkuvuus, kertoo asumistyytyväisyydestä ja laajemmassa mittakaavassa se kertoo myös sosiaalisesta koheesiosta.

Naapurustodynamiikkaa ja sosiaalista tasoa yleensäkin on tutkittu pääsääntöisesti väljemmässä kaupunkirakenteessa (Forrest ym. 2002, 216). Toistaiseksi tutkimukset, jotka tarkastelisivat asuntojen, asuinrakennusten ja lähiympäristön kokonaisuutta, ovat harvinaisia. Bramley ym. (2009) ovat tahollaan liittäneet asunnon ja asumistyytyväisyyden osaksi sosiaalisen kestävyiden tutkimustaan. Tämä on ollut tärkeä avaus, sillä asukkaan näkökulmasta monet kestävyttä edustavista asioista, kuten rakennuksen energiatehokkuus, saattavat olla niin sanotusti annettuja arvoja, joihin omilla valinnoilla ei välttämättä pystytäkään vaikuttamaan.

Asumisen valintojen, elämäntyylien ja kotitalouden roolin sekä arjen rutiinien ymmärrys on yksi osa kestävyiden mahdollisuuksien edistämistä (Spaargaren 2003). Sosiaalista kestävyttä tiivistävässä kaupunkirakenteessa tutkineet Ancell ja Thompson-Fawcett (2008) ovat ehdottaneet asuntojen saavutettavuuden ja laadun, liikkumismuotojen tarjonnan, palveluiden saavutettavuuden, asuinalueen laadun sekä yhteisöjen sosiaalisten suhteiden (vrt. Bramley & Power 2009) tutkimiseen tarvehierarkkista tarkastelukehystä. Maslow’n tarvehierarkiaa mukaileva asumisen sosiaalisen kestävyiden tarkastelu tuo yhteen asukkaiden preferenssit, rajoitteet sekä asumisen tarjoamat ominaisuudet sekä tarvetasot. Maslow’n (1943) tulkinnan mukaan elollisten olentojen perustarve on selviytyminen. Ihmisille tämä merkitsee suojan, turvan ja ravinnon tarvetta. Tämä perustarve ilmenee asumisen valinnoissa kriteeripainotuksissa: valintoja rajaavat tekijät ovat useimmin kohteen sijainti, koko ja tarjonta, sekä näiden vaikutuksesta muodostuva kohteen hinta.

**KESTÄVYYDEN
ULOTTUVUUDEN PAINOTUS**
TARVETASO


Kaavio 5. Asumisen sosiaalinen kestävyys tekijät tulkittuna Maslow'n tarvehierarkian mallissa. Muokattu Ancell & Thompson-Fawcett (2008) mukaan: malliin lisätty kestävyys ulottuvuudet.

Esitetty tarvehierarkia perustuu Maslow'n ajatukseen siitä, että alemman tason tarpeiden on oltava tyydytetty ennen seuraavalle tasolle siirtymistä (Maslow 1943). Perustarpeet määrittelevät valintojen kynnyskriteerit (kaavio 5). Tarvepyramidimuotoisessa sosiaalisen kestävyys tulkinnassa asunnon taloudellinen saavutettavuus (affordability) tunnistetaan tasoksi, jolle asukkaiden vaatimukset ja odotukset perustuvat. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että markkinoiden asuntotarjontaa arvioidaan suhteessa kotitalouden elämänvaiheeseen ja budjettirajoitteisiin. Tällöin koko- ja hintaluokka sekä sijainti ohjaavat myös muiden kriteerien käsittelyä (vrt. Bramley & Morgan 2003), eivätkä esimerkiksi asuntoon sisällytetyt muunneltavuuden mahdollisuudet korostu valintakriteereinä, jos niissä on oma lisähintansa. Silti muunneltavuus voi tukea elinkaariasumista ja säästää myöhemmiltä muuttokustannuksilta.

Aina muunneltavuus ei edes tarkoita lisäkustannuksia. Tarpio (2015) esittää väitöskirjansa tuloksina seitsemän joustavan asunnon tilallista logiikkaa: asuinhuoneistot taipuvat erilaisiin käyttötarkoituksiin ilman lisäkustannuksia, jotka liitetään muunneltavuuteen silloin kun muunneltavuus tarkoittaa tilan fyysisten ominaisuuksien muokkaamista. Oleellista on, osaavatko asukkaat kuluttajina arvostaa näitä ominaisuuksia ja miten nämä ominaisuudet tuodaan kuluttajille näkyviksi.

Se, onko asukkaalla varaa asuntoon, määrittää muiden laatumahdollisuuksien toteutumisen (kaavio 5). Kohtuuhintaisuus kiilaa tällöin esimerkiksi rakentamisen laadun ohitse – tyydytään siihen mitä tarjolla on (vrt. Ancell & Thompson-Fawcett 2008, 434). Tarvehierarkiaan suhteutetussa asumisen ominaisuuksien tarkastelussa liikkuminen ja palvelut ovat sijoittuneet perustarpeista seuraavaksi. Liikkumisvalinnat ovat suhteessa asukkaiden mahdollisuuksiin. Moni luopuu autostaan tai vähentää autoilua, jos ympäristö näitä ratkaisuja tukee. Palvelut ovat myös liikkumistarpeisiin vaikuttavia.

Käytännössä asumisen taloudellisen ja ekologisen ulottuvuuden jako ei ole yksiselitteinen, mutta kaavio 5 muistuttaa siitä, että vaikka asunnon valintaa ohjaa sen sijainti, kilpistyvät valinnan mahdollisuudet asunnon hankinta- ja asumiskustannuksiin. Siksi asumisen linkittyminen sosiaaliseen kestävyteen, jota kaaviossa 5 osoittavat asuinalueen koettu laatu ja naapurusto, osoittautuu alisteiksi erityisesti taloudellisille tekijöille. Asukkaiden on mahdollonta painottaa valinnoissaan asuinalueen laatua (arkkitehtoninen ilme, kunnossapidon taso jne.), jos budjettirajoitteet tulevat vastaan.

Maslow'n tarvehierarkia on saanut myös kritiikkiä (mm. Neher 1991), sillä esimerkiksi ylimmän tason tavoite, itsensä toteuttaminen, on toteutunut monen taiteilijan teoksissa huolimatta taiteilijan köyhästä elämästä. Tarvetasoa ei tulekaan ottaa kirjaimellisesti. Sen sijaan tarvehierarkia antaa mahdollisuuden tulkita ja tunnistaa asukkaiden suhtautuminen kestävyys eri ulottuvuuksiin ja ne tavat, joilla kestävyteen liittyviä valintoja tehdään.

Aalto-yliopiston townhouse-tutkimuksessa sosiaalisen kestävyys kysymykset on kiinnitetty osaksi suunnittelun tavoitteita. Yllä esitetty asumiseen liittyvä kestävyys eri ulottuvuuksien kehystystapa muistuttaa asumisen kohtuuhintaisuuden vaatimuksesta, joka onkin tavoitteena otettu oleelliseksi osaksi townhouse-tutkimusta. Parhaimmillaan asuintalon laatu tekijät kuten tekniset ratkaisut alentavat asumiskustannuksia, joiden Envi-tutkimus osoitti kiilanneen jopa hankintahinnan ohitse. Suunnittelijoiden vastuulle jää asuinalueen ja sosiaalisen ympäristön mahdollisuuksien edistäminen. Kuluttajien on näitä laatuvaatimuksia vaikea rajallisissa budjeteissaan edistää.



Kuva 9. Sosiaalinen kestävyys on osa arkea.

3.2

Asumisen mielikuvat ja tutkimus Suomessa

Pientalovaltaisuus, omistusasuminen, luonnonläheisyys ja turvallisuus ovat suomalaisten asumistoiveita selvittävien kyselytutkimusten tunnistamia merkityksiä (Lapintie 2010, 53). Toisaalta asumistoiveiden moninaistuminen toistuu asumispreferenssitutkimuksissa: sekä kotimaiset että kansainväliset tutkimukset antavat yhä enemmän viitteitä muutoksista elämäntyyleissä, asumisen arvoissa, perhemalleissa ja väestörakenteessa (mm. Coulter ym. 2015; Lilius 2014). Asuminen peilaa yhteiskunnallista kehitystä ja esimerkiksi työn tekemisen muodoissa ja paikoissa tapahtuneiden muutosten on jo pitkään povattu vaikuttavan asumistoiveiden kehitykseen. Asuntotarjonta ei kuitenkaan ole monipuolistunut, ja kerros- ja rivitalojen kaavamaista tuotantoa on esitetty yhdeksi syyksi omakotitalojen suosiolle, jota vahvistavat oma reviiri ja asukkaiden suurempi määräysvalta (Juntto 2010a, 10–12). Siinä missä rivitalojen osuus on vakiintunut 15 prosenttiin asuntokannassa, on tunnistettu tarve uusille, pientalon ja kerrostalon typologiat sekoittaville talotyypeille (Juntto 2010b, 44, 47).

Kun talo- ja asuinalueuudet viedään suunnittelun tasolle, osoittautuvat monet käsitteistä liian karkeiksi. Esimerkiksi pientalovaltaisuus voi tarkoittaa tiivistä ja matalaa, kerrostalotehokkuudella toteutettua pientaloaluetta siinä missä kerrostalovaltaisuus on yhtälailla totta sekä nukkulamähiössä että kantakaupungin urbaaneilla asuinalueilla. (Lapintie 2010, 54). Vaikka suomalaisten kaupunkimaisten asuin- ympäristöjen laatua käsittelevän, kolme kertaa toistetun Asukasbarometri-tutkimuksen (Strandell 2011; 2005; 1999) suhteellisen pieni vastaajamäärä (n=1272; Strandell 2011) ei mahdollista alueellista tai muutakaan alaryhmittäin tapahtuvaa vertailua, antoi barometri lähtökohtia Unelmakotikyselyyn asumisen ominaisuuksia luodanneisiin väittämiin (Huttunen ym. 2015, 27–28). Lisäksi Asukasbarometri tarjoaa ajallista vertailutietoa. Esimerkiksi kerrostaloasumisen suosio on voimistunut keskustamaisilla alueilla, eli alueilla jotka tarjoavat hyvät palvelut, harrastusmahdollisuudet ja kulttuuritarjonnan. Samalla tyytymättömyys tiiviiden kerrostaloalueiden pihoja kohtaan on lisääntynyt ja lapsiperheiden rinnalla ikääntyneet käyttävät pihoja aktiivisemmin kuin heidän talotyyppiensa perusteella voisi olettaa. Myös tyytymättömyys joukkoliikennepalveluihin on kasvanut, vaikka asuinalueen joukkoliikennepalvelut eivät ole heikentyneet ja pysäkki löytyy yhtä läheltä kuin ennenkin. (Strandell 2011.)

Tarve tunnistaa asuinalueiden erilaiset, vallitsevasta rakennustyylistä osin riippumattomat ominaisuudet näyttäytyvät vuonna 2002 toteutetun kyselytutkimuksen (Tuominen ym. 2005) tuloksissa, jotka purkavat oletuksia elämäntilanteiden ja niihin liittyvien asumismuotojen välisistä suhteista: Helsingin kantakaupungissa asuvista yhden ja kahden hengen kotitalouksista lähes 40 prosenttia toivoo pientaloa siinä missä kantakaupungin perheistä 47 prosenttia haluaa asua kerrostalossa. Kantakaupungin ulkopuolella sijaitsevilla kerrostaloalueilla pientalon suosio kasvaa voimakkaasti ja esimerkiksi 71 prosenttia lapsiperheistä haluaisi asua pientaloissa. Samassa tutkimuksessa vastaajia profiloitiin sukupolvien perusteella: asuinalueen pientalovaltaisuus tunnistettiin tärkeäksi 60-lukulaisille ja suurille ikäluokille. Vaikka nuoremmat, IT-sukupolveksi nimetyt 1976–1981 syntyneet vastaajat arvostivat myös rauhallisuutta ja luonnonläheisyyttä, ei asuinalueen pientalovaltaisuudella ole heille yhtä suurta merkitystä. (Tuominen ym. 2005, 35–36.) Osaltaan nämä tulokset antavat aihetta pohtia sitä, mitä uudet kaupungissa elämisen ja asumisen tavat voivat olla kaupungeissa koko elämänsä eläneiden nuorempien sukupolvien kohdalla.

3.3

Käsiteet luovat ja muokkaavat käsityksiä

Kimmo Lapintie (2008, 31) korostaa asumisen karkeiden käsitteiden selättämisen tärkeyttä. Sen sijaan, että asumistoiveita tulkittaisiin yksioikoisesti omakotitalo- tai keskusta-asumisena, on ymmärrettävä millaisiin merkityksiin asumistoiveet perustuvat. Merkitysrakenteiden avaaminen vähentää uuden asuntotyypin haasteiden tutkimuksen ongelmallisuutta. Kun asuminen puretaan ominaisuuksiin, on mahdollista arvioida ominaisuutta sellaisenaan. Samalla on kuitenkin tiedostettava asumisen toiveiden, tarpeiden ja selitystenkin rakentuminen osana kulttuurista ymmärrystä (vrt. Rapoport 2005).

3.3.1 Talotyyppien haasteet

Townhouse-talotyyppiä haastaa sekä käsite kaupunkipientalo että omakotitaloon rinnastaminen. Kaupunkipientalo kiinnittää talotyyppin kaupunkiympäristöön, mielikuvissa hyvinkin urbaaniin sellaiseen. Omakotitaloon rinnastaminen naulitsee talotyyppin kiinteistömuotoiseen omistusasumiseen, vaikka talotyyppi soveltuu suoraan myös yhtiömuotoisesti toteutettavaksi. Oma kysymyksensä suomalaisessa asumiskulttuurissa on townhouse-talotyyppiin liitetty väljyys, erityisesti arvioituna asuinneliöissä. Nämä ovat esimerkkejä, jotka rakentavat asukkaiden mielikuvia ja uskomuksia townhouse-talosta, jopa virheellisesti.

Yksi asumistutkimuksen keskeistä haasteista on kysymys siitä, miten voidaan tutkia uusia asumisen konsepteja, joista ei ole esimerkkejä. Esimerkit ovat oleellisia, sillä asumispreferenssejä luotaaviin kyselyihin ja haastatteluihin osallistuvat perustavat mielipiteensä kokemuksiinsa, mutta niiden puuttuessa uskomuksiinsa (vrt. McFadden 1999). Esimerkkien puute ei koske vain talotyyppejä vaan myös uusien talotyyppien tutkimusta. Uusien konseptien tutkimus on keskittynyt ensisijaisesti asuinaluetasolle (mm. Kauko 2006; Kersloot & Kauko 2004). Asumiskonseptien mahdollisuuksia on tarkasteltu Urba-hankkeessa, ensisijaisesti kansainvälisten esimerkkien kautta (ks. Norvasuo 2010; 2008). Kotimaassamme tornitaloasuminen on esimerkki uudesta talotyyppistä, joka on jossain määrin herättänyt tutkimuksellista kiinnostusta (Hasu & Staffans 2014).

3.3.2 Asuinympäristön kysymykset

Asumisessa asunnon lisäksi asuinympäristö on keskeinen tekijä niin asumisen valinnoissa kuin myöhemmin arjen sujuvuudessa. Asuinympäristöstä voimme tunnistaa rakennetun ympäristön, mutta sen ohella ympäristöllä on myös muita ulottuvuuksia: sosiaalinen, toiminnallinen ja paikan

identiteettiä heijastava symbolinen taso (Nykänen ym. 2013, 24). Ei ole samantekevää, miltä alueelta tulevan kotinsa valitsee, vaikka esimerkiksi palveluympäristö olisi useammassakin paikassa samanlainen.

Asukkaan näkökulmasta asuinympäristö jakautuu myös suhteessa kodin kokemukseen. Asuntoon kuuluva parveke tai piha ovat asukkaan kotiin kuuluvia ulkotiloja, jotka voivat laajeta vaikkapa yhteispihaan. Näillä korostuvat oman tilan ja suvereniteetin (vrt. Lapintie 2010) kokemus, mutta yhteispihalla ja korttelitasolla korostuu sosiaalisen tilan merkitys. Tässä yhteydessä townhouse-tutkimuksessa toteutetut asukasprofiiloinnit osoittautuvat lupaaviksi ”suunnittelu-avaimiksi”.

Sosiaalisen tilan houkuttelevuus on herättänyt keskustelua, jota käsitellään tässäkin raportissa (ks. 5.5). Asumisen valmiuksien yhteydessä ympäristön sosiaalisen tason tulkinnot näyttäytyvät ensisijaisesti erilaisten valintatekijöiden painotuksina. Osa asukkaista etsii tietoisesti yhteisöllistä asumista, jolloin asuntoyhtiömuotoisuus ja kerhotila tai asukastalo koetaan tärkeiksi tekijöiksi. Osa asukkaista kokee vastaavat tekijät negatiivisina tekijöinä. Haasteena voi olla se, että ensin mainittu sosiaalinen ja jälkimmäistä kuvaava privaatti asukas saattavat olla pariskunta.

Ratkaisu pariskunnan miellyttämiseksi ei ole ”kaikkea kaikille”. Suunnittelussa on sen sijaan etsittävä aluespesifisti ratkaisut, miten tuottaa riittävä yksityinen ja riittävä sosiaalinen tila. Tämä voi tapahtua jo käyttäytymisen sääntöjen kautta, joiden synnyttämiseen havaitsimme työpajoilla (ks. 4.1) olevan avainroolin. Potentiaalisten asukkaiden kohtaaminen jo ennakkoon on osoittautunut rakennuttajien konseptikehityksessä tärkeäksi (esim. Haapamäki 6.2.2014). Ehkä samaa ajatusta on tulevaisuudessa mahdollista viedä aluetasolle.

3.4 Kaupunkiasumisen demografiset trendit ja suunnittelun haasteet

Asumisen mielikuvia ja valmiuksia tutkitaan ensisijaisesti asumispreferenssikyselyin. Niiden haasteena on taipumus yleistämiseen, jolloin ei tiedetä, mitä käsitteiden ja toiveiden taakse kätkeytyy (Lapintie 2008, 29). Tyypillistä myös on, että tiettyä vastaajaryhmää käsitellään koko asukasryhmän edustajana.

Tästä esimerkkinä 2000-luvun alun Nurmijärvi-ilmiö ja sen tulkinta lapsiperheiden joukkopakona kaupungeista. Osa lapsiperheistä jäi kuitenkin aloilleen ja osa muutti lähemmäs kantakaupunkia; tämä kehitys on myös voimistunut. Lapsiperheiden asumispreferenssit moninaistuvat, mikä merkitsee myös jopa ristiriitaisiksi tulkittavia tutkimustuloksia. Hirvonen ja Puustinen (2014) ovat nimittäin havainneet, että lapsiperheiden määrä on kaupunkikeskustoissa laskussa, kun taas toiset tutkimukset (esim. Lilius 2014; Karsten 2007) ovat tunnistaneeet lapsiperheiden lisääntymisen kaupunkikeskusta-asumisessa. Tutkimustulosten välillä vallitseva ero on epärelevantti suunnittelun kannalta, jossa oleellista on tunnistaa lapsiperheiden asettautumistoiveet erilaisille alueille. Lapsiperheistä osa arvostaa vilkasta, urbaania kaupunkikeskustamaista asumista ja osa väljempää, luonnonläheisempää asumista – näihin molempiin tulisi tarjota vastauksia ja vaihtoehtoja.

Sama yhden ryhmän sisäisen moninaisuuden tunnistaminen koskee monikulttuurisuutta: usein etnisiä ryhmiä tarkastellaan homogeenisina asukasryhminä (mm. Abramsson ym. 2002), vaikka syntyperä itsessään ei vielä naulitse asumisen henkilökohtaisia arvostuksia tai koettuja mahdollisuuksia. Maahanmuuton yleistymisen monipuolistaa asumistapoja ja -toiveita, mutta monikulttuurisuus liittyy myös suomalaisten elämäntapojen erilaistumiseen, ei vain maahanmuuttoon. Suoria ja yksinkertaistavia johtopäätöksiä tulisikin välttää monimuotoisuuden aikakautena. Sen sijaan tulisi tunnistaa asumisen erilaistuminen. Pääkaupunkiseudulla asumisen erilaistumiskehitystä ohjaa maahanmuuton rinnalla yksinasumisen yleistymisen ja väestön ikääntyminen (Juntto 2010c, 270, 275, 289).

3.4.1 Yksinasujat

Yksinasumisen yleistymisen muuttaa kokonaisvaltaisesti asuinympäristöjen suunnittelulle asetettuja tavoitteita. Vuoden 2015 lopulla Suomen 2,6 miljoonasta asutokunnasta 42 prosenttia oli yhden henkilön asutokuntia. Yhden hengen asutokuntien määrä kasvaa muita asutokun-

tatyyppejä nopeammin. Edellisestä vuodesta yksinasujien määrä lisääntyi 14 000:lla ja tästä joukosta valtaosa on 65-vuotta täyttäneitä. Vaikka 65-vuotta täyttäneistä yksinasujista 28 prosenttia asui omakoti- tai paritalossa, asui heistä 54 prosenttia kerrostalossa. Kerrostaloasuminen on yleisintä yhden hengen asutokunnilla ja alle 35-vuotiaasta kerrostalossa asuu 80 prosenttia. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2015.)

Pääkaupunkiseudulla riittävä asuintila ja kohtuuhintainen asuminen ovat yksinasumisen yleistymistä käsittelevän asutopoliittisen keskustelun ytimessä. Skaalaetujen puute tarkoittaa korkeampia asuin- ja elinkustannuksia yksinasujille, jotka edustavat suurinta pienituloisten kotitalousryhmää (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2016). Kohonneet asuinkustannukset ohjaavat asumaan yhä niukempiin neliöihin. Paradoksaalisesti yksinasumisen yleistymisen merkitsee yleisen asumisväljyyden kasvua (Lankinen & Lönnqvist 2010). Ratkaisuksi kohonneisiin asumiskustannuksiin esitetään esimerkiksi miniasutokonsepteja. Uusien asumisvaihtoehtojen esittäminen on tarpeellista siksi, että kotimaista asutotarjontaa pidetään yksipuolisena. Yksiö on kuitenkin harvemmin vastaus yksinasujien asumistoiveisiin. Esimerkiksi 25-74-vuotiaiden helsinkiläisten yksinasujien (n=3681) kyselytutkimuksen tulokset kertovat 40-59 neliön asunnon olevan yksinasujille sopivin asutokoko. Paljon toivottiin myös kolmiota vastaavia 60-79 neliömetrin asuntoja. (Backman 2015.)

Yksinasujien erilaiset asuintilan määrää käsittelevät toiveet kuvaavat hyvin sitä miten heterogeenisestä asukasryhmästä on kyse: kaikki yksinasujat eivät välttämättä elä yksin ja monen asumistarpeita voi määrittää aktiivinen sosiaalinen elämä. Neliömääriin kiteytyvien tarkastelujen varjoon jää kuitenkin asutusuunnittelun kannalta merkittävä näkökulma: neliöt eivät ole keskenään verrannollisia, koska niiden sijoittuminen asutotyyppissä määrittää niiden käytettävyyttä, jota taas määrittää asukkaan asuintilaisidonnaiset tarpeet ja toiveet. Asumistoiveiden asuinelioihin perustuva tarkastelun rinnalle tarvittaisiinkin

asuintilan käyttöä refleктоivia tutkimustuloksia, joiden pohjalta vakiintuneiden huoneistotyyppien – yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden – uudistaminen voi tapahtua. Tietoa tarvittaisiin myös siitä miten erilaiset yhteistiloja sisältävät asumismuodot sopivat pienille kotitalouksille. Näin yksinasumisen yleistyminen kiinnittyy sosiaalisen kestävyden teemaan asumisessa. Eri tavoin jaettuja asuintiloja sisältävät konseptit ovat potentiaalisesti myös kohtuuhintaisia. Kuten käsillä oleva raportti vahvistaa, on asukasryhmien tunnistaminen uusien asumismuotojen yleistymisen kannalta merkittävää. Keskeistä on ymmärtää, etteivät asumisen kannalta merkittävät tekijät kuten elämäntavat ja arvot välttämättä noudata asutokuntien koon perusteella tapahtuvia luokituksia.

3.4.2 Ikääntyvät

Kaupungistuminen ja väestön ikääntyminen lisäävät ikääntyville soveltuvien asuntojen tarvetta ja kysyntää erityisesti pienten kaupunkien keskustoissa ja suurten kaupunkien alakeskuksissa. Alakeskukset ovat asutuksen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä, jotka tukeutuvat joukkoliikenteeseen. Selvityksen mukaan (Ristimäki ym. 2013) yli 74-vuotiaat hakeutuvat kaupunkien keskustoihin ja alakeskuksiin. Kaikilla kaupunkialueilla erityisesti alakeskusten jalankulkuvyöhykkeillä yli 74-vuotiaiden osuus on ollut kasvussa. Tämä on ymmärrettävää, sillä päivittäistavaraliikkeiden saavutettavuus on itsenäisen asumisen edellytys.

Ympäristöministeriön työstämän ”Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013–2017” mukaan vuonna 2011 suurin osa yli 75-vuotiaista asui pientaloissa (39,1 %) tai pari- ja rivitaloissa (16,4 %), alle puolet asuinkerrostaloissa (44,5 %). Ohjelman tavoitteena on tukea ikäihmisten asumista kotona mahdollisimman pitkään. Asuinkerrostalojen hissittömyys ja askelmat asuinrakennusten sisäänkäynneissä ovat osoittautuneet suurimmaksi esteeksi ikääntyneiden liikkumiselle. Ohjelma on asettanut tavoitteeksi, että vuonna 2030 kolmasosa Suomen asutokannasta on esteetöntä. (YM 2013.) Tavoitteeseen päästään uudis- ja korjausrakentamisen avulla. Tavoite koskee sekä asuinkerrostaloja että pientaloja. Asuinkerrostaloksi määritellään asuinrakennus, joka on vähintään kaksikerroksinen ja jossa on eri asuinhuoneistoihin kuuluvia tiloja päällekkäin (RakM. G1). Asunnon esteettömyyttä koskevat määräykset koskevat nykyisin vain asuinkerrostaloja. Townhouse on lähtökohtaisesti yhden perheen pientalo, joten esteettömyysmääräykset eivät koske sitä. Rakentamismääräyksiin liittyvien ohjeiden mukaan pientalojen sisäänkäynnit ja reitit sisäänkäynnille tulee tehdä esteettömäksi, mikäli tontin muoto sen sallii. Ohjeistus jättää varaa tulkinnoille ja saattaa asunnon rakennuttajat eriarvoiseen asemaan ja lisäksi käytännöt vaihtelevat ympäri Suomea.

Ikääntyneiden asumisen ja asumispreferenssien tutkimus on tuottanut osittain ristiriitaista tietoa. Toisaalta todetaan, että asunto voi olla soveltumaton asukkaalle eikä ikääntynyt pärjää omassa kodissaan ilman suuria vaikeuksia (Clough ym. 2004). Asunnon tai asumismuodon vaihto voi tämän takia olla toivottu. Toisaalta tutkimukset osoittavat, etteivät asukkaat eläkkeelle jäädessään halua vaihtaa asuntoaan

(Myers & Ryu 2008). Vaikka seniori-ikäiset liikkuvat ja matkustavat enemmän kuin aikaisemmin, asuinpaikan pysyvyys näyttää kuitenkin lisääntyvän iän myötä. Muuttohalukkuus laskee ja monet jäävät asumaan ikääntyessään samaan asuntoon. Erään tutkimuksen mukaan alle 35-vuotiaat asuivat samassa asunnossa noin 4,3 vuotta kun taas yli 85-vuotiaat olivat asuneet samassa asunnossa keskimäärin 30,2 vuotta (Smith ym. 2008). Myös Helsingissä yli 65-vuotiaiden muutot vähenevät merkittävästi iän myötä, mukaan lukien muutot asunnosta toiseen (HKI 2016). Lauttasaaressa tehty asukaskysely tukee tätä näkemystä (Nenonen & Verma 2015). Näyttääkin siis siltä, että monet asumisratkaisut, jotka jatkuvat elämän loppuun asti tehdään jo keski-ikässä. Clark ja Deurloo (2006) totesivat myös, että tästä johtuen ikääntyneet asuvat väljemmin ja suuremmissa asunnoissa kuin nuoremmat sukupolvet ja lapsiperheet. Asukkaat jäävät asuntoihin lasten muuttaessa pois. Asunnon hallintamuoto vaikuttaa osaltaan muuttohalukkuuteen. Edellä mainitussa tutkimuksessa todettiin, että ikääntyneet henkilöt käyttävät ensin muut säästönsä ennen kuin myyvät asuntonsa ja muuttavat pienempään asuntoon. Suomessa 80 prosenttia yli 75-vuotiaista asuu omistusasunnoissa (YM 2013). Helsingissä tämä osuus on n. 70 prosenttia (HKI 2016). Mikäli tulevaa väestönkehitystä halutaan ennakoita, täytyy ottaa huomioon elinkaariasumisen mahdollistaminen kaikissa uusissa asumismuodoissa, omakotitalot ja townhouse-talot mukaan lukien. Toisaalta on todettu, että vuokralla asuvat, yli 85-vuotiaat ovat tyytyväisempiä asumismuotoonsa kuin omistusasunnossa asuvat samankäiset (James 2008). Rakennuksen ja pihojen kunnossapitotyöt ovat haasteellisia hyvin ikääntyneille ja vaikuttavat asukkaiden muuttohalukkuuteen. Velvoitteista halutaan luopua. Myös asumiskulujen kohtuuhintaisuus on tärkeää eläkeiässä oleville asukkailla. Asumiskustannukset voivat olla este asunnon vaihdolle. Esimerkiksi vuonna 2014 helsinkiläisen naisen vanhuuseläke oli keskimäärin n. 1800 euroa ja miehen n. 2600. Suurin osa yksinasuvista yli 75-vuotiaista on naisia (HKI 2016).

Jacobsen ja Pirinen (2007) tuovat esiin vaatimuksen esteetiikasta ja viihtyisyydestä myös esteettömissä suunnitteluratkaisuissa. Heidän mukaansa asukkaat, joilla saattaa olla toimintakyvyn vajavuutta, toivovat ratkaisuja, jotka ovat esteettisesti miellyttäviä, tuottavat mielihyvää ja voimaannuttavat asukasta. Asunnolta toivotaan yksilöllisyyttä ja toimivuutta. Omat rutiinit ja elämisen tapa halutaan säilyttää. Asunnon muunneltavuus ja hyvä käytettävyys voivat liittyä esimerkiksi mahdollisuuteen yhdistää wc- ja kodinhoitotila tilantarpeen muuttuessa. Ulkotilojen, pihan, postilaatikon ja jätekatoksen täytyy olla myös helposti saavutettavissa. Oman pihan tai terassin merkitys hyvinvoinnille kasvaa, jos liikkuminen on vaikeaa. Niiden kunnossapito on kuitenkin haaste ikääntyvälle asukkaalle ja yksi merkittävä syy vaihtaa asuntoa.



Kuva 10. Perhe-elämää kaupungissa.

3.4.3 Urbaanit perheet

Kaikki kotitaloudet eivät perheen perustamisen jälkeen hakeudu kaupunkikeskustoista väljemmille asuinalueille. Liliuksen (2014) mukaan urbaaneihin asuinalueisiin liitetyn elämäntyylin viehätyksen tunnistetaan myös perheen perustamisen jälkeen. Vaikka elämänpiiri laajenee lasten myötä leikkipuistoihin, jäsenyyden arkielämä yhä vanhempien elämäntilanteesta lisäävien tilasidonnaisten palvelujen ja kaupungin tarjoaman sosiaalisen piirin varaan. Usein asuinalueeseen yhdistyvät asumispreferenssit säilyvätkin uudessa, vanhemmuuden ja perhe-elämän värittämässä elämäntilanteessa, jonka erityispiirteisiin kuuluu kaupunkimaisten elämäntyylien sulautuminen toisiinsa. Asumispreferenssien muodostumisen kannalta on kiinnostavaa sekin, että tutkimusta varten haastatellun kaavoittajan mukaan lapsiperheet eivät, vastoin vallalla olevaa näkemystä, muuta Helsingistä omakotitaloihanteen takia vaan siksi, ettei heillä ole varaa asua siellä. Kaavoituksen ja suunnittelun kontekstissa tulokset ohjaavat tarkastelemaan kriittisesti kaupungin jäsentämistä yksittäisten elämänvaiheiden ja perheiden elämäntilanteen kautta.

Hyvät liikenneyhteydet ja kävelyetäisyydellä sijaitsevat palvelut sekä työpaikat tunnistettiin kaupunkiasumisen merkittäviksi perusteluiksi tutkimuksessa, jossa käsiteltiin urbaanin ympäristön merkitystä vanhempainvapaalla oleville helsinkiläisille (Lilius 2015). Koska urbaani asuminen tarkoitti ahtaampaa asumista, olivat vanhemmat

tehneet tietoisien, asuinympäristön ominaisuuksiin perustuvan asumisvalinnan. Vanhempien hyvinvoinnin kannalta oli oleellista, että lasten hoitaminen kaupungissa koettiin vähemmän yksinäiseksi kuin lähiöissä. Kaupunkiasumisen koettiin myös mahdollistavan paremmin vanhempien oman vapaa-ajan toteutumisen. Tuloksia vahvistaa Mäenpään (2011, 67) ehdotus asunnon tarkastelemisesta ”käyttöliittymänä asunnon ulkopuoliseen arkeen”: Asuintilan määrää merkittävämmäksi tunnistetaan asumiseen kytkeytyvät käyttömahdollisuudet. Asunnon ulkoinen käytettävyys sisältää myös muunneltavuuden tarkastelun, jota käsitellään myös tässä loppuraportissa.

Urbaniin lapsiperheiden asuinalueita käsittelevät tulokset täydentävät Asukasbarometri-kyselytutkimuksen tuloksia, joiden mukaan keskustamaisen kerrostaloasumisen suosio on kasvussa (Strandell 2011, 12). Samalla keskusteluun nousevat asuinalueiden erilaiset luonteet ja Asukasbarometrin kyselyaineiston analyysin perusteella tehtävien tulosten yleistettävyys: Asukasbarometrin vastaajista 15 prosenttia kertoo pelkäävänsä liikkumista yksin yöiaikaan. Eniten ulkona liikkumista pelkäisivät kerrostaloalueilla ja tiiviimmillä asuinalueilla asuvat vastaajat (mt. 61). Kuitenkin Liliuksen (2014, 850) haastattelemat äidit toivat esille kokemansa turvallisuuden asuinalueella, joka sijaitsee vain kaksi kilometriä Helsingin päärautatieasemalta. Turvallisuuden tekijöiksi tunnistettiin kaduilla liikkuvat ihmiset, naapureiden äänet ja pikkukaupunkimainen tunnelma.

3.4.4 Monikulttuurisuus ja maahanmuuttajat

Maahanmuuton yleistyminen murtaa osaltaan asumisen yhteneväiskulttuuria erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asuu lähes puolet Suomen vieraskielisestä väestöstä. Ennusteiden mukaan vuoteen 2030 mennessä vieraskielisen väestön osuus nousee 14 kuntaa kattavalla Helsingin seudulla 164 000:sta lähes 350 000:een eli 21 prosenttiin ja pääkaupunkiseudun kunnissa, Kauniainen pois lukien, 23–28 prosenttiin. Ulkomaalaistaustaisen väestön kasvun on tunnistettu merkitsevän kunnille haasteita, jotka liittyvät monikielisyyteen, -kulttuurisuuteen ja yhteiskunnalliseen integraatioon. (Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015–2030, 2016). Maahanmuuton syyt, asutuskunnan koko, etninen tausta ja sosioekonominen asema selittävät maahanmuuttajataustaisten asukkaiden asumisvalintoja. Toisaalla on keskustelu asuinalueiden etnisestä eriytymisestä kantaväestön muuttovirtojen suuntautuessa maahanmuuttajavaltaisilta alueilta pois päin (Vilkama ym. 2013) Toisaalta kansainvälisten osaajien asumista tarkastelevissa tutkimuksissa asumisen hinta-laatusuhde tunnistetaan heikoksi vastaajien erilaisista taustoista huolimatta (Eskelä 2011; Kepsu ym. 2010). Erityisesti asuntojen pieni koko ja yksöiden suuri määrä asutokannassa herättävät ihmetystä kansainvälisissä osaajissa. Myös sopivien vuokra-asuntojen tarjonta koettiin riittämättömäksi. Monipuolisuutta kaivataan niin asuntotyyppeihin kuin asutokannan arkkitehtuuriin, erityisesti suhteessa asumiskustannuksiin. (Kepsu ym. 2010.) Asumisvaihtoehtojen monipuolistamisen tunnistetaan tukevan sekä kotimaisten että kansainvälisten osaajien tarpeita (Eskelä 2011). Kun monikulttuurisuuden tarkastelu viedään kaupunkiasumisen taustalla vaikuttavalle ideologiselle tasolle, kohdataan yhä vallalla oleva funktionalistinen suunnitteluajattelu, jossa ei ole sijaa monikulttuurisuutta edistävälle kaupunkisuunnittelulle. Näennäisen looginen, muodon ja toiminnan risteyttävä oppi osoittautuu vanhentuneeksi siinä, ettei se kykene vastaamaan asumisen ja kaupunkielämän kulttuurisiin muutoksiin. (Lapintie 2014.)

Asuinalueiden viheralueet lisäävät hyvinvointia. Faehnle ym. (2010) nostavat esiin luontoalueiden mahdollisuuden osallisuuden ja sosiaalisen vuorovaikutuksen lisäämisessä. Eri maista tulevilla henkilöillä saattaa olla hyvin erilainen suhde luontoon. Selvityksen mukaan esimerkiksi Afrikan ja Aasian maista tulleet käyttävät viheralueita enemmän sosiaaliseen kanssakäymiseen, juhliin ja grillaamiseen kuin pohjoismaalaiset. Erityisesti näiltä alueilta saapuneet naispuoliset maahanmuuttajat eivät lähde kävelylle kauempana oleviin luontokohteisiin, joita voidaan pitää turvattomina. Tällöin asuinympäristön viheralueiden ja julkisen tilan merkitys korostuu hyvinvoinnin lähteenä. Aikaisemmissa tutkimuksissa muun muassa Suomessa asuvat somalitaustaiset ja irakilaiset ovat tuoneet esiin haaveen omasta keittiöpuutarhasta ja pihasta. Mahdollisuus kaupunkiviljelyyn voidaankin nähdä tapana integroida eri taustoista tulevia ihmisiä (Faehnle ym. 2010).

Yhteenvetona

Kaupunkiasumisen demografiset trendit merkitsevät sitä, että suunnitteluratkaisuja on mietittävä aiempaa kohderyhmälähtöisemmin. Asukasryhmät toimivat asumistarpeiden suunnannäyttäjinä. Toisaalta asukasryhmien merkitystä suunnittelulle on tarkasteltava kriittisesti, ovathan kaikki edellä mainitut ryhmät – yksinasujat, ikääntyvät, urbaanit lapsiperheet ja maahanmuuttajat – kovin heterogeenisiä. Asukasryhmien heterogeenisyyteen liittyy suunnitteluymmärrys, jonka mukaan tietylle asukasryhmälle ensisijaisesti suunnatut ratkaisut voivat olla tarpeellisia ja kiinnostaa myös muita käyttäjäryhmiä. Lapsiperheitä ja liikuntarajoitteisia palvelevat esteettömät ympäristöt ovat tästä hyvä esimerkki. Rajoitteet voivatkin muuttuvat mahdollisuuksiksi, kun ne hyödynnetään suunnittelun linjauksina kohderyhmien painotukset huomioon ottaen.



04

Suomalainen unelmakoti ja unelmaympäristö

Suomalainen unelmakoti -tutkimuksen lähtökohtana oli julkinen, kaavoitusta ja uusia asumismuotoja käsittelevä keskustelu, jossa townhouse-asuminen tulkittiin erityisesti lapsiperheille sopivaksi asumismuodoksi. Kaupunkiasumisen demografisiin trendeihin viitaten tutkimuskysymyksessä *Millä ehdoilla townhouse-talotyyppi voi vastata erilaisten asukasryhmien asumistoiveisiin?* sanouduttiin irti perhekeskeisestä lähestymistavasta, joka rajaa ulkopuolelle kasvavan joukon yhden ja kahden hengen kotitalouksia. Samalla on kuitenkin muistettava, ettei kotitalouden koko ole välttämättä merkittävin asumispreferenssejä ohjaava tekijä. Tutkimuskysymyksen muotoon vaikutti myös tunnistettu tarve yhdistää aiemmin toteutetuista townhouse-tutkimuksista puuttuva asukasnäkökulma suunnittelun problematiikkaan.

Suomalainen unelmakoti -tutkimushanke loi kattavan katsauksen asumisen toiveisiin ja mahdollisuuksiin sekä townhouse-talotyyppin kiinnostavuuteen. Pääkaupunkiseudun asukkaiden energia- ja ympäristöasenteita mitannut Envi-kysely jatkoi samoilla linjoilla talotyyppin kiinnostavuutta testaten, mutta myös syventäen asuntoon ja sen valintaan sekä ympäristöön liittyviä toiveita.

Tässä luvussa tuodaan esiin tutkimusten keskeiset asukastoiveita kuvaavat tulokset. Osin aineistot ovat päällekkäisiä, koska Envi-kyselyn yksi tavoite oli testata aiemman Suomalainen unelmakoti -kyselyn tuloksia, kuten elämäntyyliprofilointia. Monilta osin tulokset täydentävät toisiaan ja syventävät käsityksiä townhouse-asumisen houkuttelevuudesta ja mahdollisuuksista. Jatkossa Suomalainen unelmakoti -tutkimuksesta käytetään myös lyhennettyä ilmaisua Unelmakoti.

4.1 Tutkimusaineistot ja -menetelmät

Suomalainen unelmakoti- ja Envi-kysely ovat molemmat selvittäneet, kuka saattaisi olla tuleva townhouse-asukas ja millaisia toiveita, tarpeita ja valmiuksia hänellä on. Seuraavaksi kuvataan molempien tutkimusten aineistot ja keskeisimmät johtopäätökset. Tämän jälkeen esitetään, miten oppivaksi tutkimiseksi nimetty lähestymistapa on ohjannut townhouse-asumista käsittelevien työpajojen jatkokehittelyä. Lopuksi palataan asiantuntijahaastatteluihin yhteenvedon muodossa.

4.1.1 Suomalainen unelmakoti

Asukasnäkökulman merkitystä korostavan tutkimuksen tavoitteena oli townhouse-talotyypin ja -asumisen yleistymisen kannalta merkityksellisten tekijöiden tunnistaminen uusien asumismuotojen suunnittelun ja kehityksen parissa työskentelevien asiantuntijoiden käyttöön. Aineisto muodostuu asiantuntijahaastattelusta, kyselytutkimuksesta ja työpaja-aineistoista. Tutkimusstrategiaksi valittiin menetelmätriangulaatio, jossa ymmärrys tutkimusaiheesta kumuloituu aineistojen vuorovaikutuksessa. (Huttunen ym. 2015, 24–51.)

Asiantuntijahaastattelut

Asiantuntijahaastatteluihin (n=11) osallistui townhouse-talotyypin parissa työskennelleitä arkkitehteja, kaavoittajia, tutkijoita ja muita asiantuntijoita. Talotyypin määritelmän lisäksi haastattelussa käsiteltiin sijaintia, asukkaita, suunnitteluratkaisuja, ulkotiloja, talotyypin yleistymisen esteitä ja rakennustapaa.

Kyselytutkimus – Asukastoiveet ilman talotyyppisidonnaisuutta

Townhouse-talotyypin mahdollisuuksia luotaavan Suomalainen unelmakoti -kyselyn laadintaa ohjasi tarve välttää mahdollisesti virheellisiä tai värittyneitä mielikuvia. Ensimmäinen tavoite kyselyn laadinnalle oli tunnistaa pääkaupunkiseudun asukkaiden valmiudet townhouse-tyyppiseen asumiseen eli se, mikä koetaan hyväksyttävänä ja millä ehdoin. Townhouse-konseptissa epäilystä herättää erityisesti kaksi seikkaa: hinta ja monikerroksisuus. Hinta on tekijä, johon vaikuttavat rakennuksen koko, sijainti ja rakentamisen tapa. Lisäksi monikerroksisuus näyttäytyy ominaisuutena, joka voi luoda ylittämättömän kynnyksen monen käsitykseen townhouse-asumisen soveltuvuudesta itselle tai läheisille.

Kyselyn pääaineisto muodostui pääkaupunkiseudulla asuvista, 24-80 vuotiaista verkkopaneelivastaajista (n=1214). Ruokakuntatyypeittäin kiintiöinti toteutettiin 24-59-vuotiaiden kohdalla, jolloin noin 1000 vastaajaa muodostui jokseenkin tasaisesti yksinasuvista, pariskunnista ja lapsiperheistä. Lisäksi 60-80-vuotiaista kerättiin 200 vastaajan kiintiö. Verkkopaneelin lisäksi aineiston keräämistä testattiin kahden muun kanavan kautta. Etuovi.com-sivuston kautta tavoitettu vastaajamäärä (n=81) jäi niin pieneksi, että aineiston käyttö rajoittui sen tarkasteluun suhteessa kahteen muuhun aineistoon. Kaikkien vastaajien avoimet kommentit ja mielipiteet kuitenkin käsiteltiin ja otettiin huomioon kokonaisanalyysissä. Kyselylinkki lähetettiin myös Helsingin kaupungilta tonttia hakeneiden sähköpostilistalle. Kaikkiaan 603 viestiä meni perille. Kyselylinkin kautta vastauksia kertyi 122 tarkoittaen 20 prosentin vastausosuutta. Jokseenkin pienestä vastaajamäärästä huolimatta tätä osa-aineistoa pidettiin tärkeänä, sillä tontinhakijoiden voi olettaa pohtineen vakavasti asumiseen ja rakentamiseen liittyviä tekijöitä. Vastaajien jakaantuminen (verkkopanelistit ja kaupungilta tonttia hakeneet) aineistossa talotyypin, asunnon hallintamuodon, ruokakuntatyyppin ja sukupuolen mukaan on esitetty Suomalainen unelmakoti -raportissa (Huttunen ym. 2015, 26–27).

Suomalainen unelmakoti -kysely rakennettiin asiantuntijahaastattelujen, taustakirjallisuuden ja tutkimusryhmän suunnitteluymmärryksen pohjalta. Yhtenä keskeisenä tavoitteena oli löytää perinteisten talotyyppisidonnaisten toiveiden taakse johtava kyselytapa. Päädyimme purkamaan townhouse-talon sen suunnittelun kannalta merkityksellisiin komponentteihin mukaan lukien ulkotilat ja sijainti. Esimerkiksi osiossa *Asuntotyypin ominaisuudet* kysyttiin mielipiteitä liittyen asunnon monikerroksisuuden tai muunneltavuuteen väittämien avulla. Merkittävä strateginen valinta on myös esittää väittämä ”Townhouse sopisi talotyyppinä minulle/meille hyvin” kyselyn lopuksi.

Työpajat

Työpaja varten kehitettiin suunnittelupeli (ks. Tervo & Hasu, julkaistaan) asiantuntijahaastattelujen ja kyselyiden tuottamien aineistojen syventämiseksi. Työpajoihin osallistuneet tavoitettiin ensisijaisesti Unelmakoti-kyselyn kautta. Seitsemään työpajaan osallistui yhteensä 61 asumisesta kiinnostunutta kaupunkilaista. Ensimmäisessä viidessä työpajassa käsiteltiin kyselystä johdettuja teemoja: ulkotilat, typologia, yhteistilat ja muunneltavuus. Kahteen viimeiseen työpajaan jätettiin tilaa työpajojen edetessä nouseville teemoille, joiksi lopulta valittiin katutilan, etupihojen ja sisäänkäyntien suunnitteluratkaisut sekä muunneltavuus.

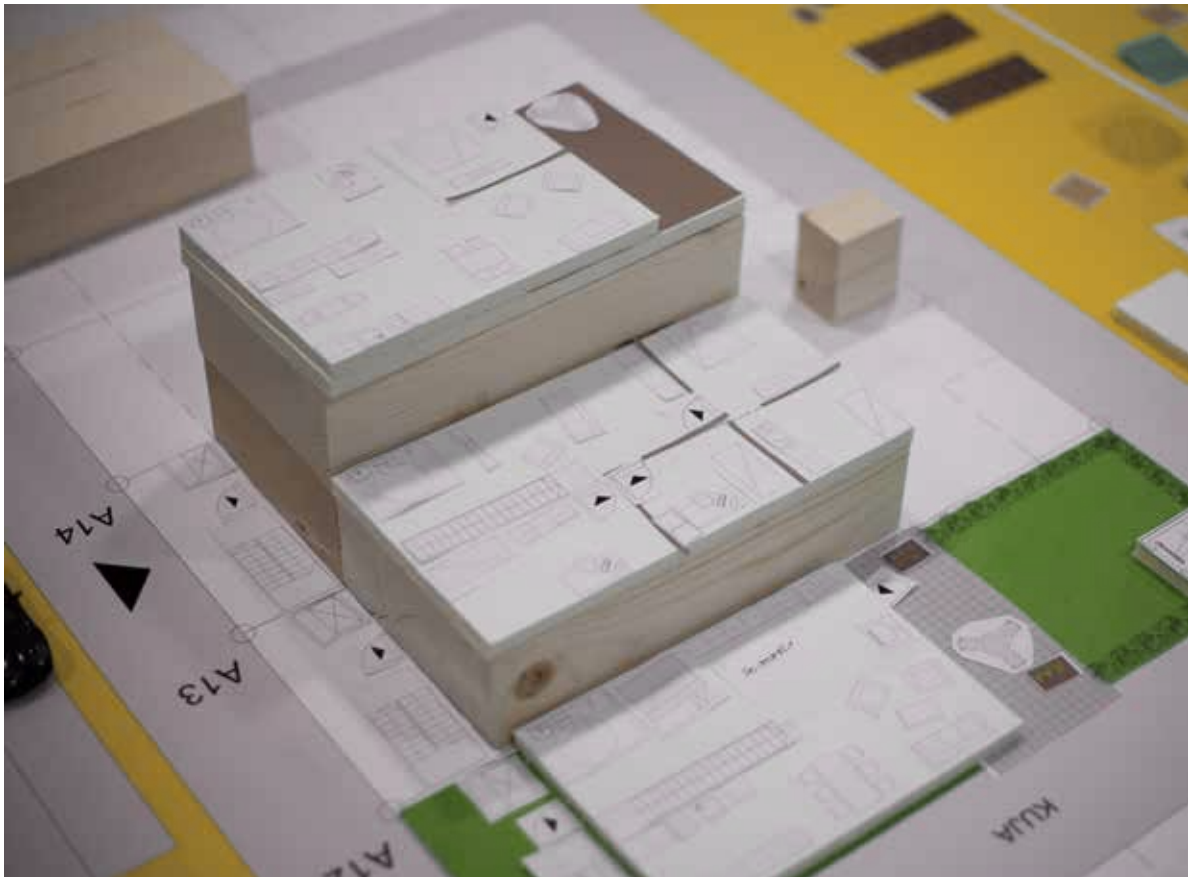
Teemat kehittyivät ja syvenivät pajojen edetessä: ne mahdollistivat aiemmin kerätyn aineiston reflektoinnin ja uusien teemojen tunnistamisen: esimerkiksi asukkaiden yhteistoiminta yhteistilojen pelisääntöjen tuottamiseksi antoi vinkkejä tavoista, joilla voi vastata sekä sosiaalisten että privaattien asukasprofiilien toiveisiin ja valmiuksiin. Yhdessä ideointi ja kanssa-asukkaiden kanssa keskustelu auttoi osallistujia ymmärtämään toisten näkemyksiä ja mielipiteitä. Samalla jokainen arvioi omia tarpeitaan ja oikoi ennakkoluulojaan. Aiemmin kielteisesti yhteiseen pihaan tai ajatukseen asukastalosta suhtautunut saattoi huomata, että yhteiset tilat tuovat myös mahdollisuuksia. Jos itse saa vaikuttaa pelisääntöihin, on todennäköistä löytää toimintatapoja eri käyttäjäryhmille.

Työpajojen teemat ja materiaalit on kuvattu tarkemmin Uusi suomalainen unelmakoti -raportissa (Huttunen ym. 2015, 28–51) mukaan lukien etupihojen typologiaa käsittelevä kooste, jonka pohjalta suunnittelupelin korttelimallit toteutettiin.

4.1.2 Envi-kyselytutkimus

Aalto AEF Energiatehokas Townhouse -hankkeessa toteutettiin pääkaupunkiseudun asukkaiden ympäristö- ja energia-asenteita luodannut Envi-kyselytutkimus (mm. Hasu & Hirvonen 2015). Kyselyyn vastasi 1017 verkkopanelistia pääkaupunkiseudulta, ikähaarukassa 25–80 vuotta. Toisin kuin Unelmakoti-kyselyssä, ei vastaajia kiintiöity kotitalouden muodon mukaan. Kyselyyn vastanneista 35 prosenttia oli yksinasuvia, kuten oli myös pariskuntia. Lapsiperheitä oli vastaajista 29 prosenttia. Helsingissä vastaajista asui yli puolet (61 %), Espoossa viidennes (20 %) ja Vantaalla 16 prosenttia. Vastaajista kerrostaloissa asui yhteensä 72 prosenttia ja pientaloissa 27 prosenttia vastaajista. Koko seudun asuntokannasta kerrostaloja on 75 prosenttia, joten tältä osin vastaajat vastasivat pääkaupunkiseudun jakaumaa.

Kysely vahvisti Suomalainen unelmakoti -kyselyssä tunnistettujen asukasprofiilien luokittumisen sekä townhouse-kiinnostuksen. Kyselyn painopisteet olivat asuin ympäristön ominaisuuksien sekä kestävytyteen liittyvien asenteiden selvittämisessä. Kyselyssä hyödynnettiin ajallisen vertailtavuuden mahdollistamiseksi vuonna 2001 toteutettua Aalto-yliopiston (silloinen TKK) tutkimusta ympäristöasenteista (Heikkinen ym. 2004). Lisäksi osa Envin kysymyksistä toteutettiin Aalto-yliopiston energiatekniikan laitoksen aiemmin tekemän ENE-kyselyn mukaisiksi, niin ikään vertailtavuuden mahdollistamiseksi (ks. Alanne ym. 2015).



Kuva 11. Townhouse-työpajan tuloksia.



Kuva 12. Työpajoissa pohdittiin townhouse-asumisen mahdollisuuksia.

4.2 Tulokset

4.2.1 Asukasprofilointi ja elämäntyyli

Elämäntyyli osana asumisen tutkimusta ovat saaneet enenevässä määrin huomiota viime vuosina. Monet rakennuttajat selvittävät, millaisia profileja eri asukastyypit edustavat: edustavatko he perinteisiä arvoja ja ”kotoilua” vai liikkuvaa elämäntapaa, jolloin koti on enemmänkin tuki-kohta (mm. Gibler & Tyvimaa 2015). Townhouse-tutkimuksessa elämäntyylien lähestymisessä on painoarvo asetettu asukkaiden asumisen arvoihin ja asenteisiin: millaista ikkunanäkymää arvostetaan osana omaa kotia ja asumista, entä miten suhtaudutaan osallistumiseen ja vaikuttamiseen suhteessa omaan asuinalueeseen? (Hasu ym. julkaistaan). Näitä tekijöitä arvioitiin jo osana Suomalainen unelmakoti-kyselyä, joten Envi-kyselyyn sisällytettiin samoja väittämiä sekä muutamia uusiakin tunnistettujen asukasprofiilien testaamiseksi.

Oleellista asukasprofiilien selvittämisessä on se, että profiilit auttavat ratkomaan sekä kaupunkisuunnittelun että asuntosuunnittelun kysymyksiä. Luonnonläheisyys ja kaupunkielämän vilkkaus, yksityisyys ja yhteisöllisyys ovat arvoja, jotka linkittyvät suunnitteluun ja asumisen toiveisiin. Usein ne myös asetetaan toisilleen vastakkaisiksi. Kun nämä tekijät tulevat osaksi elämäntyyli-ryhmiä ja asukasprofilointia, huomataan kuitenkin, että vastakkainasettelusta huolimatta ominaisuudet eivät aina sulje toisiaan pois (Hasu ym. julkaistaan).

Asumisen yhteydessä voidaan puhua tilanneriippuvuudesta: kokonaisuus ratkaisee. Asukkaista monen on tingittävä osasta toiveistaan ja jopa arvoista. Tämä pitää paikkansa erityisesti silloin, kun kotona asuu enemmän kuin yksi. Samassa kotitaloudessa voi olla erilaisten elämäntyylien edustajia. Suunnittelun haasteeksi jää eri arvomaailmojen tunnistaminen ja keskeisiin tarpeisiin vastaaminen. Tästä esimerkkinä Unelmakoti-hankkeessa tunnistetut yhteis-tilat (Hasu ym. julkaistaan; Tervo & Hasu, julkaistaan). Kun ymmärretään asukkaiden erilaiset mahdollisuudet ja valmiudet käyttää yhteistiloja, se auttaa suunnittelun, toteutuksen ja hallinnan kysymyksissä. ”Privaatimpi” haluaa vuokrata tiloja omaan käyttöönsä, ”sosiaalinen” käyttää tiloja yhdessä muiden kanssa.

Asukasprofiilit tunnistettiin Suomalainen unelmakoti-tutkimuksessa suhteessa kaupunkirakenteen urbaanisuuden toiveisiin: toisin sanoen arvioitiin, painottuvatko asukkaan arvostukset tiiviiseen ja vilkkaaseen kaupunkikeskusta-asumiseen vaiko vähemmän vilkkaaseen mutta vehreämpään kaupunkialueeseen. Asukkaita arvioitiin myös suhteessa paikallisyhteisöllisyyden asenteisiin. Vastaavaa lähestymistapaa käytettiin myös myöhemmässä Envi-kyselyssä.

Näin molemmissa kyselyssä esitettiin väittämiä liittyen asumiseen ja asuinympäristöön. Keskenään selvästi korreloivat väittämät tuottivat kaksi mittaria, jotka muodostivat neljä asukasprofiilia. Alla urbaanisuus- ja yhteisöllisyysmittareiksi nimetyt osiot väittämiseen:

Urbaanisuusmittarin osiot:

- Viihdyn parhaiten vilkkaassa, kaupunkimaisessa asuinympäristössä
- Ikkunastani toivoisin näkeväni eloisaa katuelämää
- Lähipuisto riittää minulle luonnoksi
- En ole kiinnostunut tekemään itse pihatöitä tai talon kunnossapitoa

Cronbach's Alpha SU 0,76, Envi 0,69

Yhteisöllisyysmittarin osiot:

- Haluan osallistua aktiivisesti kaupunginosatapahtumiin (vain Envi)
- Kun valitsen asuntoa ja asuinpaikkaa, sosiaaliset kontaktit vaikuttavat paljon valintaani
- Seurustelu naapureiden kanssa on minulle tärkeää
- Haluan osallistua aktiivisesti asuinalueeni ja elinympäristöni kehittämiseen

Cronbach's Alpha SU 0,61, Envi 0,67

Envi-kyselyyn ympäristön käyttöön ja osallistumiseen lisätyistä väittämistä yksi suodattui korrelaatiotarkastelun kautta osaksi paikallisyhteisöllisyyden mittaria. Keskeisenä erona kahden aineiston kesken on se, että osaa vastaajista ei sisällytetty Envi-aineiston profileihin. Aineistossa keskimmäisen arvon (8) sai kummallakin mittarilla vastaaja, joiden vastauksia hallitsi ”ei samaa eikä eri mieltä”. Nämä niin sanotut keskittien kulkijat kuvaavat asukkaita, joita voi luonnehtia asumisen sopeutujiksi. Koska jo kertaalleen



Kaavio 6. Asukasprofiilit ja perhetyyppien prosentuaalinen osuus neljässä eri profiilityyppissä. (SU)

Unelmakoti-aineistosta toteutetun profiloinnin selitysarvoa oli nyt mahdollista täsmentää ja siksi jätettiin keskimäinen arvo mittareista pois. Envi-kyselyssä sopeutumista enemmän kiinnostivat asenteet: joko puolesta tai vastaan. Tämä toimenpide selittää osaltaan profiliryhmien jakautumisen eroja SU- ja Envi-kyselyiden kesken.

Urbaanisuus- ja paikallisyhteisöllisyys-mittareiden kautta tunnistetut neljä elämäntyylien lähestymistavan johdattamaa asukasprofiilia muodostuivat seuraaviksi (SU eli Unelmakoti-kysely v. 2014; Envi-kysely v. 2015):

- 1) *Vilkaat sosiaaliset*: asumismielitymykset urbaaneja ja paikallisyhteisyyden merkitys suurempi (SU 30 %; Envi 26 % vastaajista)
- 2) *Vilkaat privatit*: asumismielitymykset urbaaneja ja paikallisyhteisyyden merkitys pienempi (SU 28 %; Envi 18 % vastaajista)
- 3) *Väljät sosiaaliset*: asumismielitymykset vähemmän urbaaneja ja paikallisyhteisöllisyyden merkitys suurempi (SU 22 %; Envi 24 % vastaajista).
- 4) *Väljät privatit*: asumismielitymykset vähemmän urbaaneja ja paikallisyhteisyyden merkitys pienempi (SU 20 %; Envi 32 % vastaajista).

Se, mikä liittyy asukasprofiilit elämäntyyliin on perinteisten taustamuuttajien puuttuminen selittävinä tekijöinä (vrt. kaavio 6). Kun profileja arvioidaan suhteessa vastaajien ikään, koulutukseen ja esimerkiksi perhekokoon huomataan, että edellä mainitut tekijät eivät juurikaan ennusta vastaajan sijoittumista tiettyyn profiiliin. Vain

vilkaammalla, urbaanimmalla alueella lapsiperheet ovat hieman useammin sosiaalisia, eivät vetäytyviä. Vastaavasti yksinasuvat arvostavat hivenen useammin vilkasta, keskustamaista asumista kuin väljempää ja vehreämpää asumista. Keskeistä on kuitenkin huomata, että jokaisessa asukasprofiilissa on vähintään viidennes kutakin kotitaloustyyppiä. Suurin kotitaloustyyppien vaihtelu on väljän sosiaalisissa, jossa tässä vastaajaryhmässä lapsiperheitä on yli puolet (51 %) ja vastaavasta yksinasuvia viidennes (22 %). Muissa profiliryhmissä jakaumat ovat tasaisemmat.

Taulukko 1 esittää Unelmakoti-vastaajien jakautumisen eri elämäntyyliin ja joitain asukkaiden nykyasumista sekä asumistoiveita kuvaavia piirteitä. Väljemmän ja vehreämmän asumisen arvostuksissa väljyys näkyy myös asunnon kokotoiveissa – toisaalta myös vilkaan aluetypin suosijoissa asunnon kokotoiveet ovat sadan neliön molemmin puolin. Kaaviot 7 ja 8 kertovat townhouse-talotyyppistä kiinnostuneiden vastaajien jakaumat taustatekijöittäin. Molemmista aineistoissa omakotitaloasukkaissa on hivenen yllättäen vähäisin kiinnostus townhouse-taloon kohtaan. Tämä muistuttaa siitä, että asukkaan nykyinen asumismuoto ei suoraan kerro hänen valmiudestaan tai kiinnostuksestaan tiettyä uutta talotyyppiä kohtaan.

4.2.2 Townhouse-kiinnostus ja muu toiveasuminen

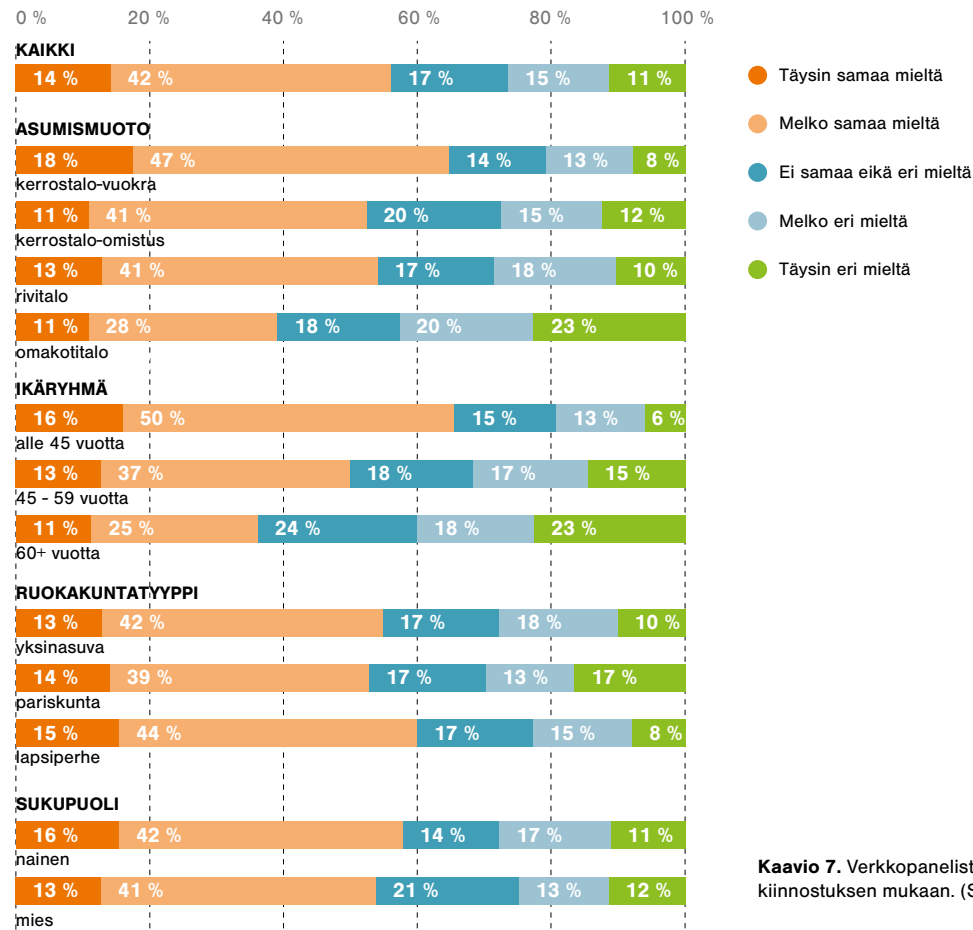
Vuoden 2015 Envi-kyselyyn vastanneista yli puolet oli täysin tai melko samaa mieltä väittämän ”Townhouse sopisi talotyyppinä minulle/meille hyvin” kanssa. Nämä 52 prosenttia vastaajista luokiteltiin ”townhouse-myönteisiksi”. Vastaava luku vuoden 2014 Unelmakoti-kyselyssä oli 56 prosenttia (kaavio 9). Envi-kyselyssä runsas viidennes oli eri mieltä väittämän townhouse-asumisen sopivuudesta (melko eri

Suomalainen unelmakoti (n=1214)	Kaikki vastaajat	Vilkkaan sosiaaliset	Vilkkaan privaattit	Väljän sosiaaliset	Väljän privaattit	Tilast. testi	
Townhouse-kiinnostuneiden osuus, %	56 %	62 %	58 %	55 %	45 %	1)	***
Perhetyyppi							
lapsiperheet, %	38 %	37 %	27 %	51 %	40 %	1)	***
pariskunnat, %	31 %	27 %	27 %	27 %	33 %	1)	***
yksinasuvat, %	31 %	36 %	36 %	22 %	28 %	1)	***
Asumistoiveet							
asunnon toivottu koko, m ² (ka)	108	102	99	120	115	2)	***
asunnon huonelukumäärä (ka)	3,9	3,8	3,6	4,3	4	1)	***
asunto kaupunkikeskustassa, %	33 %	53 %	53 %	5 %	8 %	1)	***
yksilöll. suunniteltu omakotitalo, %	36 %	26 %	23 %	60 %	47 %	1)	***
Asumiskustannukset ja tulot							
kotitalouden nettotulot, € kuukaudessa	3,499	3,428	3,414	3,766	3,429	2)	-
kuukausittaiset asumiskustannukset	31 %	32 %	30 %	30 %	31 %	2)	-
maksimi maksuhalukkuus nettotuloista, %							
Nykyinen asuminen							
kotitaloudella ei autoa, %	21 %	22 %	31 %	14 %	13 %	1)	***
asuu kaupunkikeskustassa	24 %	38 %	34 %	11 %	7 %	1)	***

1) Chi Square; 2) Kruskal-Wallis; *** p < 0,001 ; * p < 0,05 ; - ei tilast. merkitt. (p >= 0)

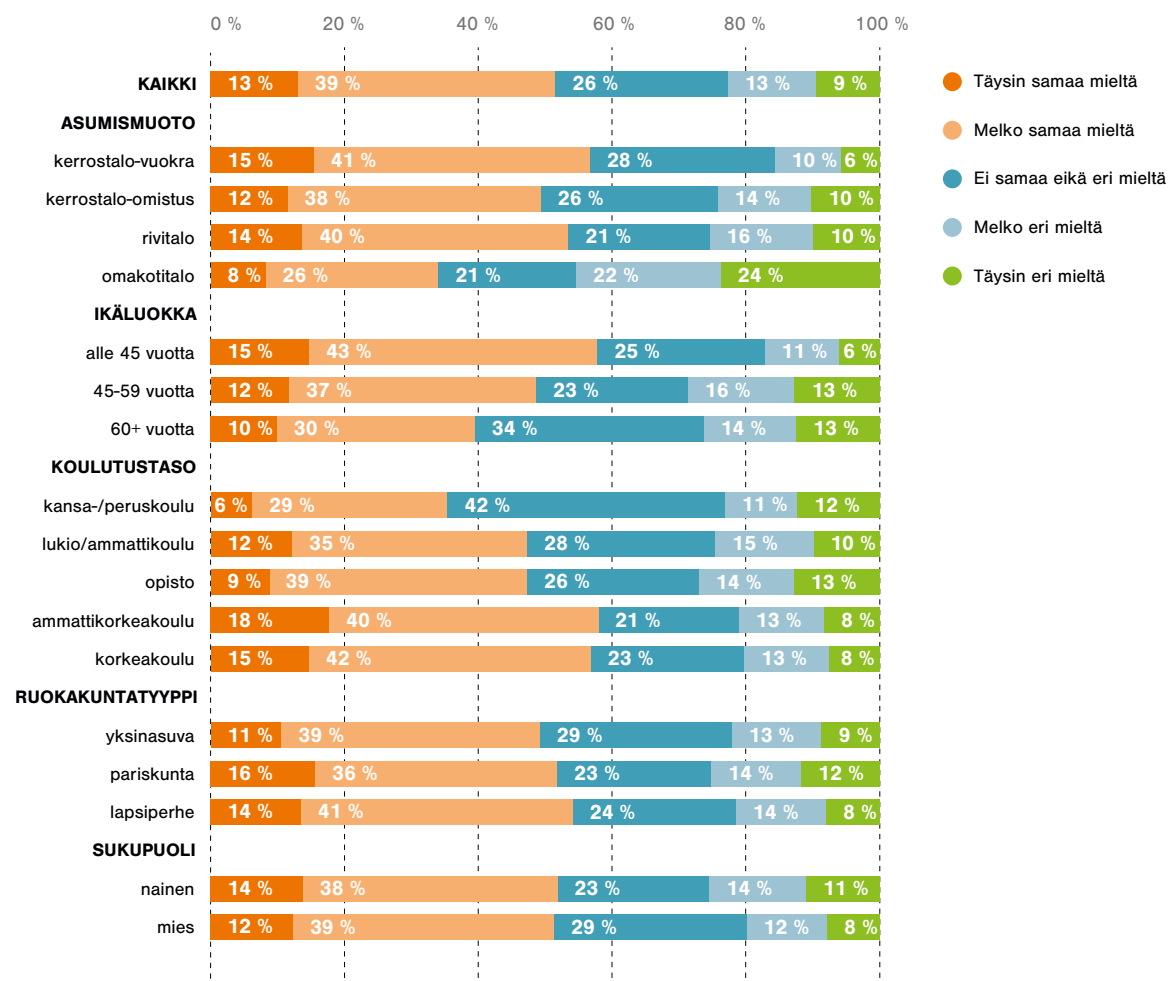
Taulukko 1. Vastaajien tarkempi tarkastelu asumistoiveissa ja nykyasumisessa. (SU)

”TOWNHOUSE SOPISI TALOTYYPINÄ MINULLE/MEILLE HYVIN.” (VERKKOPANELISTIT n=1214)



Kaavio 7. Verkkopanelistivastaajat townhouse-kiinnostuksen mukaan. (SU)

”TOWNHOUSE SOPISI TALOTYYPPINÄ MINULLE/MEILLE HYVIN.”
(ENVI V. 2015, n=1017)



Kaavio 8. Verkkopanelistivastaajat townhouse-kiinnostuksen mukaan. (Envi)

mieltä 13 % ja eri mieltä 9 %). Näiden vastaajien tulkittiin suhtautuvan townhouse-asumiseen torjuvasti. Olemme käyttäneet näitä kahta ryhmää, townhouse-asumisen myönteiset ja kielteiset, tulosten arvioinnissa.

Envi-kyselyssä townhouse-asumisen kiinnostavuuteen 26 prosenttia otti asiaan neutraalin kannan ja vastasi ”ei samaa mieltä eikä eri mieltä” (kaaviot 8 ja 9). Näin vastanneita oli siten jonkin verran enemmän Envi- kuin Unelmakotikyselyssä, joissa neutraaleja oli 17 prosenttia vastanneista. Ero johtunee siitä, että Unelmakoti-kyselyssä townhouse-tyyppiseen asumiseen liittyviä ominaisuuksia kysyttiin monipuolisesti ennen varsinaista kysymystä townhouse-talon sopivuudesta. Envi-kyselyssä vastaavaa johdatusta ja omien asumistoiveiden yhtä laajaa pohdintaa ei tehty. Tästä huolimatta miltei joka kymmenes (9 %) Envi-kyselyn vastaajista ilmoitti townhouse-talon olevan omaa toiveasumista; Unelmakoti-kyselyssä townhouse-talotyyppiä ei ollut sisällytetty suosikkitalojen valintavaihtoehtoihin. Luku on suurempi kuin esimerkiksi tornitalo-asumisen kiinnostavuus (6 %). Koska Envi-kyselyssä ilman oman asumisen asenteiden pohdintaa townhouse sai yli puolelta (52 %)

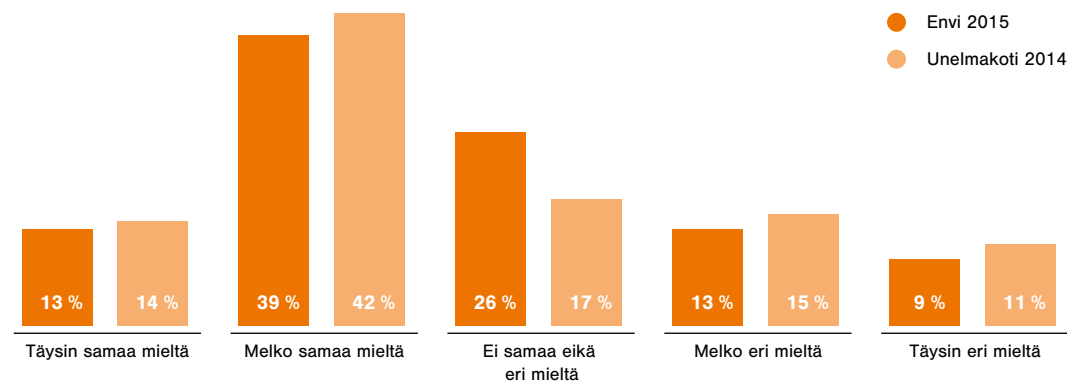
myönteisen kannan ja 9 prosenttia ilmoitti talon suosikkikseen, voidaan townhouse-asumisella todeta olevan potentiaalia kaupunkiseuduilla.

Se, miten townhouse-kiinnostus jakautuu suhteessa vastaajan nykyasumiseen, selviää kaaviossa 10. Omakotitaloasukkaista 70 prosenttia haluaisi jatkossakin asua omakotitalossa; tämän ryhmän vastaajista 5 prosenttia kokisi townhouse-talon suosikkikseen. Sen sijaan pienkerrostaloissa asuville townhouse olisi kolmanneksi suosituin toivetalotyyppi yhdessä kerrostalon kanssa (12 %).

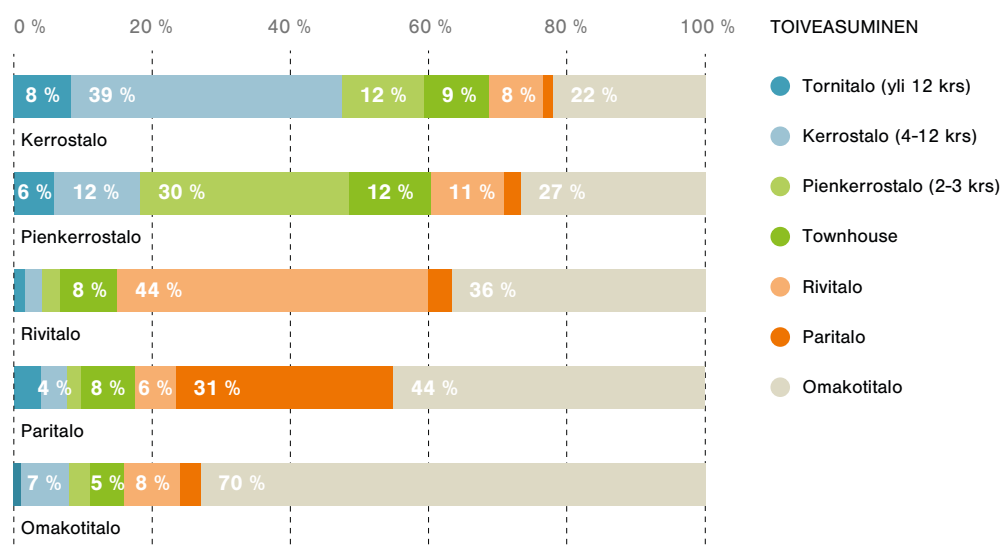
4.2.3 Asuinaluetoiveet ja asukasprofiilit

Asuinaluetyypittelymme nojautuu ajatukseen jokseenkin selkeästi tunnistettavasta kaupunkikeskustasta, esikaupunkialueesta, lähiöstä, haja-asutusalueesta ja maaseudusta. Unelmakoti-kyselystä asuinaluearvostukset tunnistettiin väljän ja vehreän sekä tiiviin ja vilkkaan asuinaluetyypin kuvaukset, joiden ominaisuudet tarkentuivat asennevääntämien kautta. Näitä ominaisuuksia haluttiin edelleen syventää osana Envi-kyselyä.

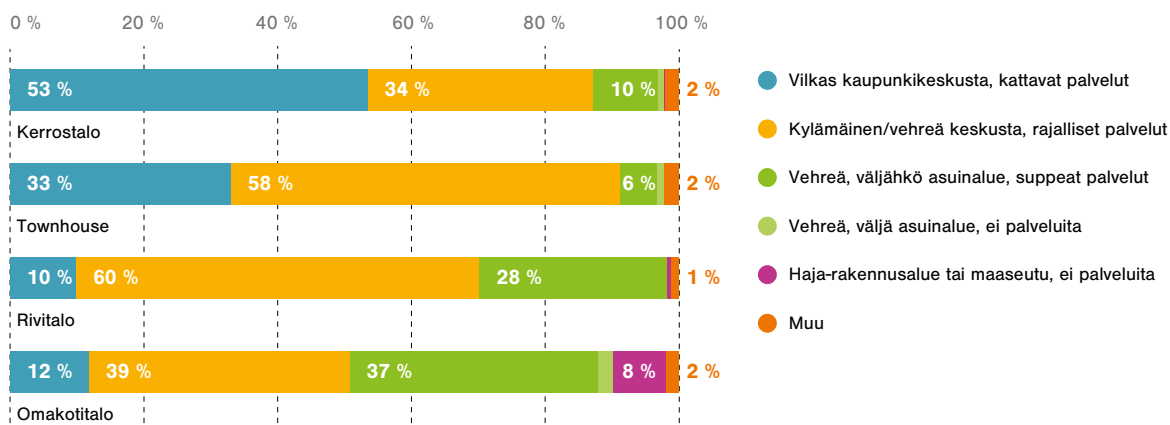
”TOWNHOUSE SOPISI TALOTYYPINÄ MINULLE/MEILLE HYVIN.”



Kaavio 9. Townhouse kiinnostaa. Envi vuonna 2015 ja Suomalainen unelmakoti vuonna 2014.



Kaavio 10. Vastaajien nykyinen asumismuoto ja toivetalotyyppi. (Envi)

MILLAISESSA YMPÄRISTÖSSÄ HALUAISIT SUOSIKKITALOSI SIJAITSEVAN?
VASTAUKSET SUOSIKKITALOTYYPIN MUKAAN

Kaavio 11. Asuinaluetoiveet suosikkitalotyyppin mukaan. (Envi)

Envi-kyselyssä vertailtiin vastaajien ilmaisemaa asuinaluetoivetta suhteessa toiveasuntotyyppiin. Kaaviossa 11 suosikkitalotyypeistä pienkerrostalo, ”tavallinen” kerrostalo ja tornitalo on ryhmitelty yhteen eli kerrostalo-luokaksi. Vastaajilla, joilla suosikkitalotyyppi oli kerrostalo (tornitalo, kerrostalo tai pienkerrostalo), kiinnostus kohdentuu kaupunkikeskustamaiseen asumiseen (53 %). Omakotitalon suosikikseen nimenneistä merkittävä osa toivoo kylämäistä (39 %) tai väljähkön asuinalueen (37 %) asumista jonkinlaisilla palveluilla. Vain pieni osa olisi valmis luopumaan palveluista (10 %). Tämä ryhmä oli myös ainut, jossa tuli esiin toive haja-asutusalueesta tai maaseudusta.

Envi-kyselyssä townhouse-talotyyppin suosikikseen nimeävistä yli puolet (58 %) toivoisi kylämäistä asuinaluetta. Kuitenkin kolmannes (33 %) arvostaisi kattavia palveluita ja niiden edellyttämää kaupunkikeskustamaista, tiivistä asumista. Townhouse-myönteisten asuin ympäristön arvostukset tukevat näin ollen ajatusta townhouse-talotyyppistä täydennysrakentamisen elementtinä hyvinkin erityyppisissä kaupunkiympäristöissä.

Jos townhouse tulkitaan vaihtoehdoksi omakotitalo- tai rivitaloasumiselle, eroaa se asuinaluetoiveiden painotuksissa. Sijainti kylämaisessa rakenteessa kuitenkin puhuttelee enemmistöä (kaavio 11). Kylämäinen, vihreä keskustarakenne vaikuttaa sopivan valtaosalle vastaajista. Asuinaluetyyppi toimi samalla asukasprofiilien testaajana: riippuvuudet olivatkin erittäin merkitseviä Chi Square -testin mukaan, eli asennevääntämistä mitatut asuinaluetyyppipreferenssit olivat linjassa asukkaiden itsensä ilmoittamien asuinaluetyyppimieltymysten kanssa.

Sijaintia voidaan arvioida myös asukasprofiilien kautta, onhan asunnon valinnassa elämäntavalla merkittävä rooli. Parhaimmillaan asunto ja sen ympäristö tukevat asukkaan elämäntapaa tai -tyyliä. Asunto, joka mahdollistaa oman elämäntavan, on Envi-kyselyn mukaan asunnon valintakriteerien kärjessä (kaavio 13). Asunnon lisäksi määrittelee asuinalue asumisen – ja myös elämisen – tyylin. Tästä esimerkkinä suhtautuminen autoiluun: autotonta asumista toivovista, joilla valintakriteerinä on autottomuus ja sillä ”erittäin paljon merkitystä”, 39 prosenttia suosisi vilkasta kaupunkikeskustaa kattavine palveluineen, 46 prosenttia kylämäistä keskustaa ja 13 prosenttia suppeiden palveluiden väljää asuinaluetta.

Kylämäinen keskusta näyttäytyy suosikkina asukasprofiilien tarkastelussa väljän asumisen suosijoissa, niin sosiaalisissa (52 %) kuin privaateissa (40 %). Väljän asumisen suosijoille seuraavaksi suosituin asuinaluetyyppi on väljähkön asuinalue suppeine palveluineen. Väljissä privaateissa 5 prosenttia ja väljissä sosiaalisissa 3 prosenttia kaipaasi haja-asutusalueelle (kaavio 12).

Kaavion 12 mukaan vilkas keskusta-asuminen kattavine palveluineen vetoaa etenkin vilkkaan alueen privaateihin (55 %), mutta myös sosiaaliin (48 %). Asuinaluetyypeille on mahdotonta tehdä ehdotonta rajanvetoa. Eri asukasprofiilit ja suosikkialueiden painotuserot kertovat kuitenkin siitä, että asuinalueita tulee kehittää omaleimaisiksi. On

uskallettava tunnistaa keskeiset kohderyhmät ja myöntää, ettei yksi alue voi tarjota sopivia asumisratkaisuja kaikille.

4.2.4 Asumisen arvostukset ja kynnyskysymykset

Townhouse-asunto merkitsee asumista useassa kerroksessa. Perinteisesti monikerroksisuutta on pidetty arkea hankaloittavana ja esimerkiksi pienten lasten ja ikääntyvien perheisiin sopimattomana. Suomalainen unelmakoti -kysely osoitti kuitenkin toisin. Erityisesti townhouse-myönteiset kokevat monikerroksisuuden mahdollisuutena, joka monipuolistaa niin tilankäytön mahdollisuuksia kuin perheenjäsenten yksityisyyttä. Työpajoissa monikerroksisuutta hyödynnettiin myös elämäntalossa: townhouse-talosta on mahdollista jopa vuokrata kerros tai piharakennus ulkopuoliselle, kuten pienyrittäjälle. Tämä antaa uusia mahdollisuuksia esimerkiksi asuntovarallisuuden hallintaan.

Suomalainen unelmakoti -tutkimus kertoo asumisen uusista arvostuksista, mitä Envi-kysely osaltaan on vahvistanut. Missään aiemmassa tutkimuksessa ei ole yhtä vahvasti tullut esiin asukkaiden toive muunneltavuudesta. Vaikka Unelmakoti-kyselyssä ei muunneltavuus ominaisuutena saanut enemmistöltä mainintaa (esimerkiksi asunnon jaettavuus), muunneltavuuden eri muodot nousivat esiin työpajoissa. Toisaalta muunneltavuus ja joustavuus ovat ominaisuuksia, joita ei välttämättä osata arvostaa (ks. Hasu 2010).

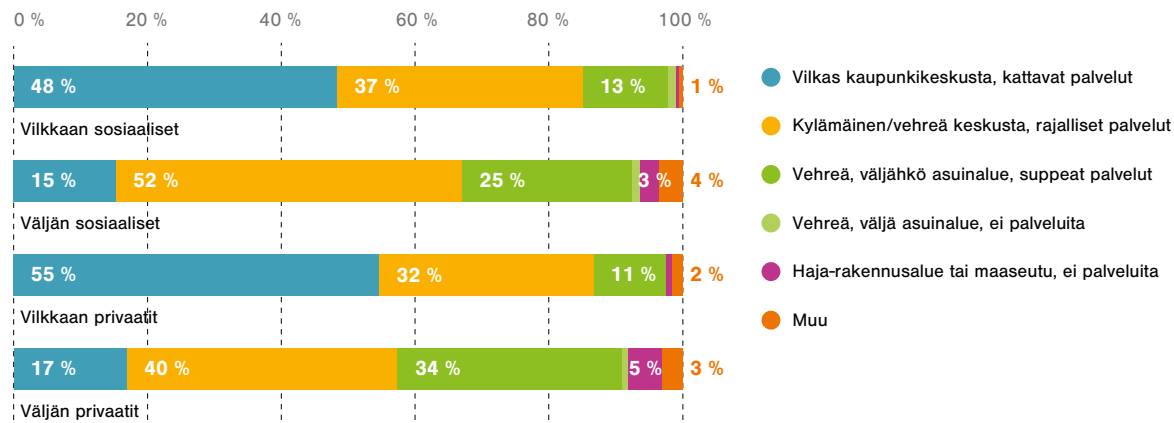
Työpajoissa asukkaiden käymä keskustelu havainnollisti muunneltavuuden haasteet – tarpeet ovat olemassa, mutta niille ei aina löydy ilmaisukanavia. Esimerkkien puuttuessa on asukkaiden vaikea kyselyissä hahmottaa, mitä esimerkiksi asunnon jaettavuudella tarkoitetaan, saati sen vaikutusta oman asumisen mahdollisuuksiin.

Envi-kyselyssä selvitettiin, mitä asuntoon liittyviä valintatekijöitä asukkaat painottaisivat. Kaavion 13 mukaan vastaajista 61 prosenttia antaisi uuden asunnon valinnassa erittäin tai melko paljon merkitystä sille, että asunto mukautuisi muuttuviin elämäntarpeisiin. Peräti 86 prosenttia pitäisi erittäin tai melko tärkeänä, että asunto vastaisi omaa elämäntapaa. Myös asukasbarometrissä (Strandell 2011) elämäntapa esiintyy asumisen arvostuksena, mutta townhouse-tutkimuksessa sen merkitys on tullut aiempaa selvemmin esiin.

Envi-kysely painottaa asunnon valinnassa kohtuuhintaisuutta siten, että hankintahintaa hivenen tärkeämpää ovat kohtuulliset kuukausittaiset asumiskustannukset – tämä muistuttaa energiatehokkuuden mahdollisuuksista mutta myös vaatimuksista: energiatehokkuus ei saa aiheuttaa asukkaalle lisälaskua. Seuraavaksi tärkein kriteeri on asunnon toimiva pohja (kaavio 13). Pohjaratkaisun toimivuutta tosin voidaan lähteä hahmottamaan monin eri tavoin, mikä tuli esiin myös townhouse-työpajoissa.

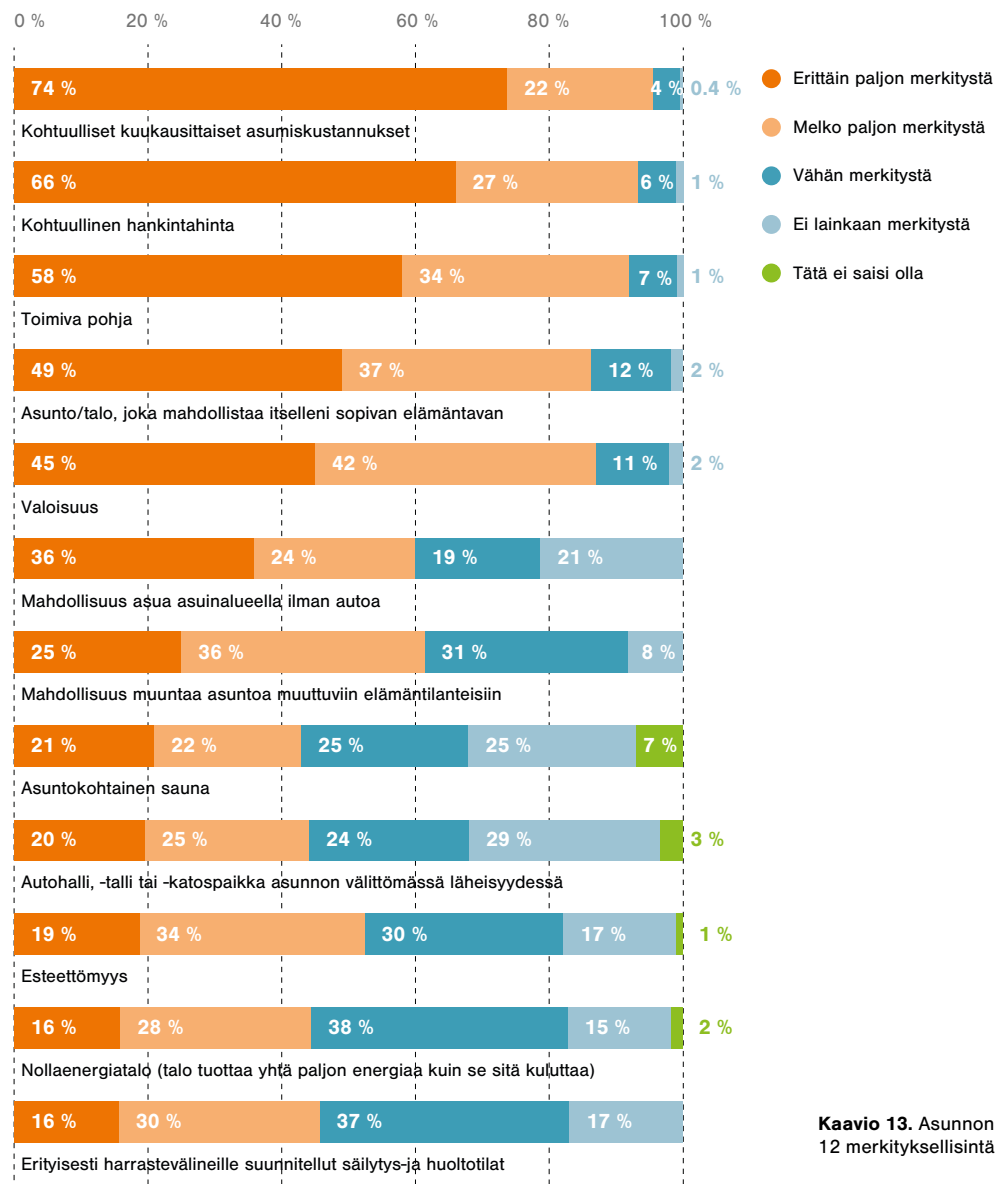
Työpajat toivat selvästi esiin arjen toimivuuden ja siihen sisältyvät oletukset. Hyvänä esimerkkinä arjen sujuvuudesta on keittiö ja sen sijainti. Monelle keittiön ainoa oikea sijaintipaikka on katutasossa: kun saavut kotiin kauppakasien kera, toiveena on jääkaapin sijainti lähellä sisääntuloa.

MILLAISESSA YMPÄRISTÖSSÄ HALUAISIT SUOSIKKITALOSI SIJAITSEVAN?



Kaavio 12. Asuinalueen toive suhteessa vastaajan asukasprofiiliin. (Envi)

JOS OLISIT ETSIMÄSSÄ UUTTA ASUNTOA, MITEN TÄRKEINÄ KOKISIT VALINNASSASI SEURAAVAT ASUNTOON LIITTYVÄT TEKIJÄT?



Kaavio 13. Asunnon valintakriteerit, 12 merkityksellisintä. (Envi)

Avokeittiö- ja ruokataratkaisut ovat monen mieleen, kuten on olohuoneen sijainti näiden lähistöllä. Tosin osa asukkaista voisi sijoittaa olohuoneen eri kerrokseen ja vastavasti varata ruokailulle isomman tilan. Lohjalaisten nuorten työpajassa (vrt. 4.2.7) yksikään viidestä työparista ei kuitenkaan sijoittanut keittiötä katutasoon – nuorille oli tärkeämpää, että keittiöstä ja sen lähellä sijaitsevasta ruokatilasta avautuu mahdollisimman esteettömät näkymät. Myös ajatus hissien mahdollisuudesta vaikutti nuorten valintoihin.

Hissillinen asunto sekoittaakin pakan: jos ainoa syy sijoittaa keittiö alakertaan on liikkumisen minimointi, hissillisessä talossa keittiö voi sijaita vaikka ylimmässä kerroksessa. Näin useamman sukupolven asunnossa toimittaisiinkin, kuten Unelmakoti-työpajat ja niissä pohdittu kahden sukupolven asuminen osoitti. Isovanhempien kattoterassikerros toimii esteettömänä asumisratkaisuna, kun autokatoksesta tai -tallista on suora hissiyhteys yläkertaan, jossa yhdistyy avara huonetila ja hulpea kattoterassi.

Asunnon pohjan toimivuuteen voivat liittyä myös säilytysratkaisut, joita kysyttiin Envi-kyselyssä omana ominaisuutenaan. Tulosten mukaan harrastevälineiden säilytys jakaa valintakriteerinä asukkaiden näkemyksiä. Kalliiden asuinneliöiden aikana ne asukkaat, jotka eivät harrastalejeja, joissa säilytystiloilla olisi merkitystä, eivät arvatunkaan koe säilytystiloja tärkeäksi. Päinvastoin ”turhat” säilytystilat nostavat tarpeettomasti asumisen kustannuksia. Vastaavasti ne asukkaat, joille harrastaminen on osa arkea, pitävät harrastamisen säilytystiloja tärkeinä (46 % erittäin tai melko tärkeä). (Kaavio 13.)

Mahdollisuus asua alueella ilman autoa kiinnostaa yli puolta vastaajista (60 %), townhouse-talotyypistä kiinnostuneista vastaajista se kiinnosti erittäin tai melko paljon 67 prosenttia (kaavio 13). Huomio on kiinnostava erityisesti kahdesta syystä: sekä itse townhouse-konseptin että asuinalueeseen kohdentuvien odotusten kannalta.

Townhouse-konseptissa tutkitaan aurinkoenergian ja sähköauton hyödyntämistä (käsitellään Townhouse-loppuraportin 2. osajulkaisussa). Tässä suunnittelutavoitteessa sähköauto olisi oleellinen osa townhouse-asumista. Aurinkopaneelien avulla tuotettua sähköä käytettäisiin auton lataamiseen, mutta sähköauto toimisi myös eräänlaisena akkana, aurinkosähkön keräysvarastona. Aurinkosähköä tuottavan ratkaisun integrointi osaksi townhouse-rakennusta tuottaisi siten ilmaista, hiilineutraalia käyttövoimaa autoilijalle, mutta myös varastoisi aurinkosähkön kesäajan ylituotantoa.

Toisaalta, jos tulevaisuudessa yhä useampi arvostaa autotonta asumista, merkitsee se tilausta autottomille kaupunkinosille. Tämä lisäisi paikallisten palveluiden tarvetta ja toimisi kysyntäveturina esimerkiksi kivijalkamyymälöille. Samalla autottomuus kuitenkin vähentäisi kiinnostusta sähköauton hyödyntämisessä osana taloteknisiä ratkaisuja. Koska kohtuuhintaisuus on kaupunkiasumisen mallien kehittämisen merkittäviä kriteereitä, vaatii tavoite jokaisen suunnitteluratkaisun arviointia suhteessa kohderyhmän käyttötarpeisiin. Huomiot toisin sanoen korostavat sitä, että tulevaisuuden townhouse-talo ei ole yksi konsepti, vaan

monenlaisia konsepteja, joissa yhteen integroituu autoilu ja toiseen autottomuus.

Oman haasteensa townhouse-konseptille asettaa asukkaiden kaksijakoinen suhtautuminen työtiloihin. Työpajoissa työtilat tunnistettiin asunnon muunneltavuutta lisääväksi ja elinkaariasumisen mahdollistavaksi tekijäksi. Valintakriteerinä ei asuntoon liittyvä työtila kuitenkaan ole erityisen merkittävä, myöskään townhouse-kiinnostuneiden joukossa (41 %) verrattuna ei-kiinnostuneisiin (40 %). Sen sijaan harrastevälineille suunnitellut tilat saivat enemmän huomiota osakseen, townhouse-kiinnostuneissa (49 %) enemmän kuin ei-kiinnostuneissa (43 %). (Kaavio 14.)

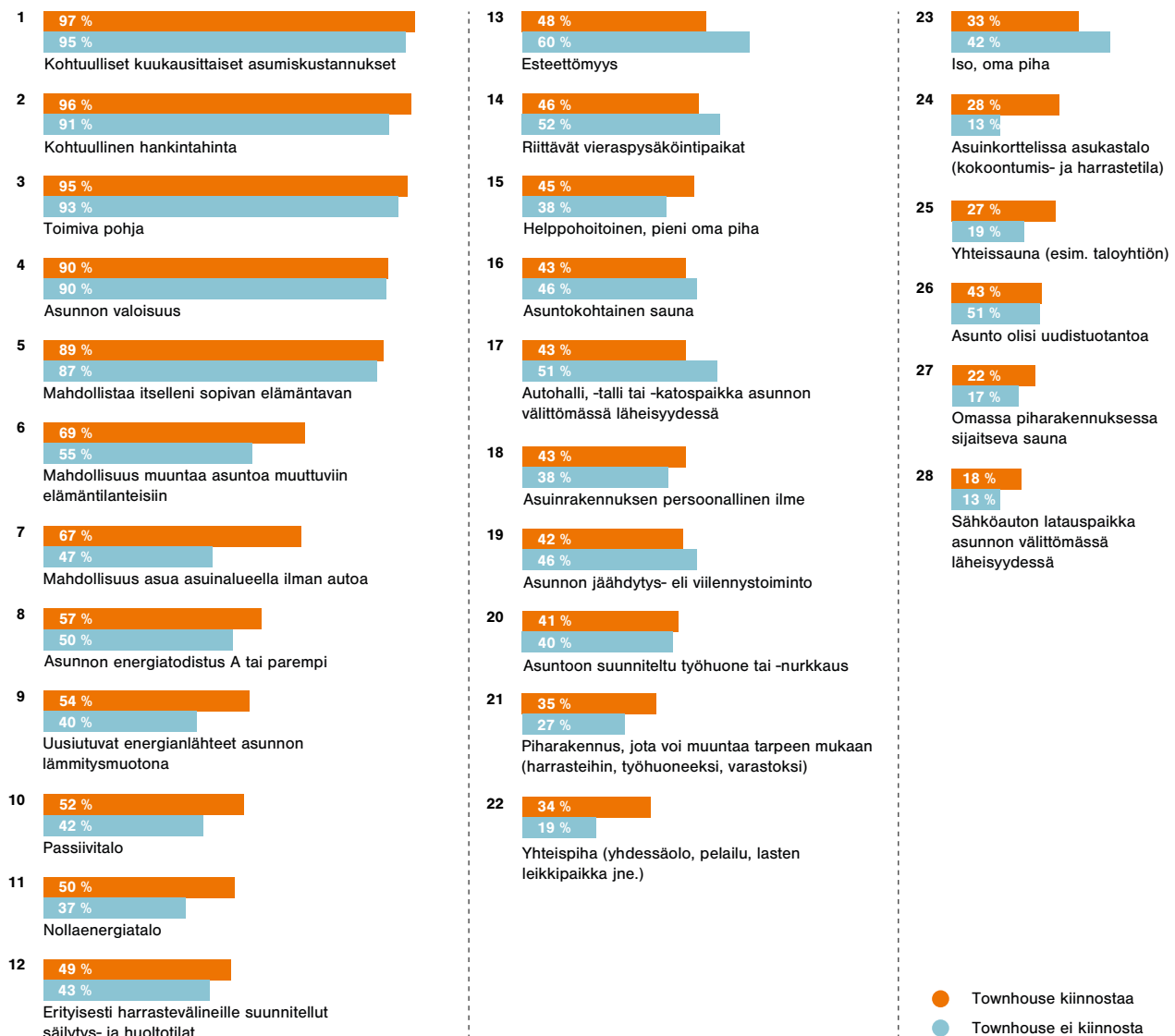
Osalle asukkaista harrastaminen voi olla työhön verrattavaa tekemistä, jolloin riittävät tilat voivat olla avainasemassa. Harrastaminen ja työn muodot linkittyvät myös elämäntapaan, joka itsessään tunnistetaan townhouse-kiinnostuneissa (89 %) tärkeäksi. Oleellista jatkossa on löytää tavat, joilla voidaan kertoa elämäntapoja tukevista asumisen ratkaisuista. Kuten kaavio 14 osoittaa, ei esimerkiksi piharakennus, jota voidaan käyttää työn tai harrastamisen tilana, kerää sekään ylivertaista kiinnostusta townhouse-myönteisten keskuudessa (35 %). Pelkkä valmius tiettyyn talokonseptiin ei siten herätä automaattisesti kiinnostusta sen eri mahdollisuuksiin.

Edellä asunnon valintakriteereitä on arvioitu kaikilla vastaajilla (kaavio 13) ja townhouse-kiinnostuksen mukaan (kaavio 14). Elämäntyyli-ryhmät syventävät tarkasteluja omalta osaltaan (kaavio 16). Esimerkiksi asunnon muunneltavuus puhuttelee kaupunkikeskustamaista asumista arvostavia, sekä privaatteja että sosiaalisia. Vähiten muunneltavuus puhuttelee väljän asumisen sosiaalisia. Unelmakoti-kyselyssä vastaajilta tiedusteltiin oman toiveasumisen väljyyttä. Eniten neliöitä toivoivat juuri väljän sosiaaliset (mm. Hasu ym. julkaistaan).

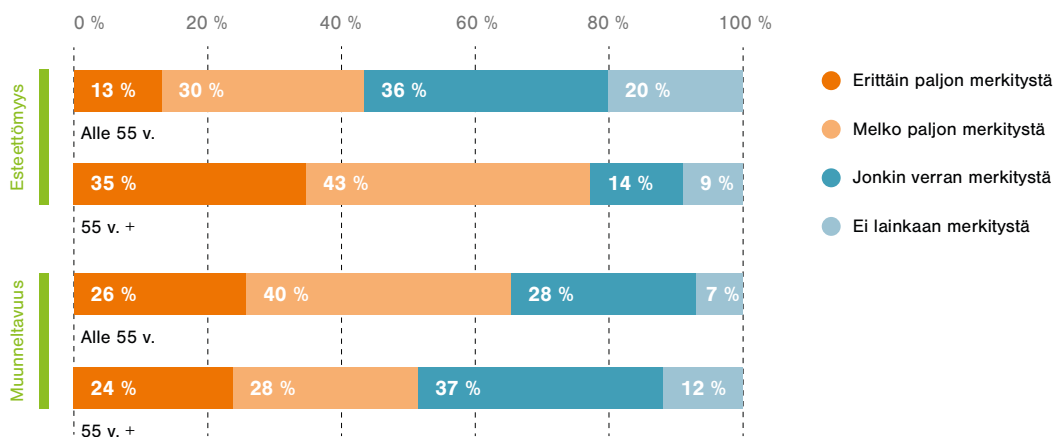
Asukasprofiilitarkastelu (kaavio 16) kertoo vilkkaan alueen sosiaalisten kiinnostuksesta sekä autottomaan asumiseen (76 %) että sähköautoon (33 %). Toisaalta vilkkaan sosiaaliset ovat muita kiinnostuneempia sähköauton latausmahdollisuudesta oman asunnon läheisyydessä (33 %). Tämä korostaa tarvetta suunnitella erilaisia townhouse-kokonaisuuksia keskustamaisessakin ympäristössä sekä autoilua ja eritoten sähköautoilua arvostaville että autovapaata korttelirakennetta arvostaville.

Pihatoiveet kertovat nekin toiveiden eriytymisestä. Vilkaan kaupunkirakenteen sosiaalisissa löytyy kiinnostusta sekä pieneen (44 %) että suurempaan (39 %) omaan pihaan. Tämäkin kertoo tarpeesta luoda erilaisia ratkaisuja samantyyppiseen kaupunkirakenteeseen. Piharakennus kiinnostaa eniten väljän rakenteen sosiaalisia (48 %); tämä vaikuttaa ryhmältä, joka ei niinkään etsi muunneltavuutta vaan monenlaisia tiloja, joilla jokaisella on oma käyttötarkoituksensa. Mielenkiintoiset esimerkit muunneltavasta tilasta voisivat asukasryhmää kuitenkin kiinnostaa, jos ratkaisujen pystytään osoittavan tuovan väljyyttä arjen sujuvuuteen. (vrt. kaavio 16.)

ASUNNON VALINTATEKIJÄT TOWNHOUSE-KIINNOSTUKSEN MUKAAN

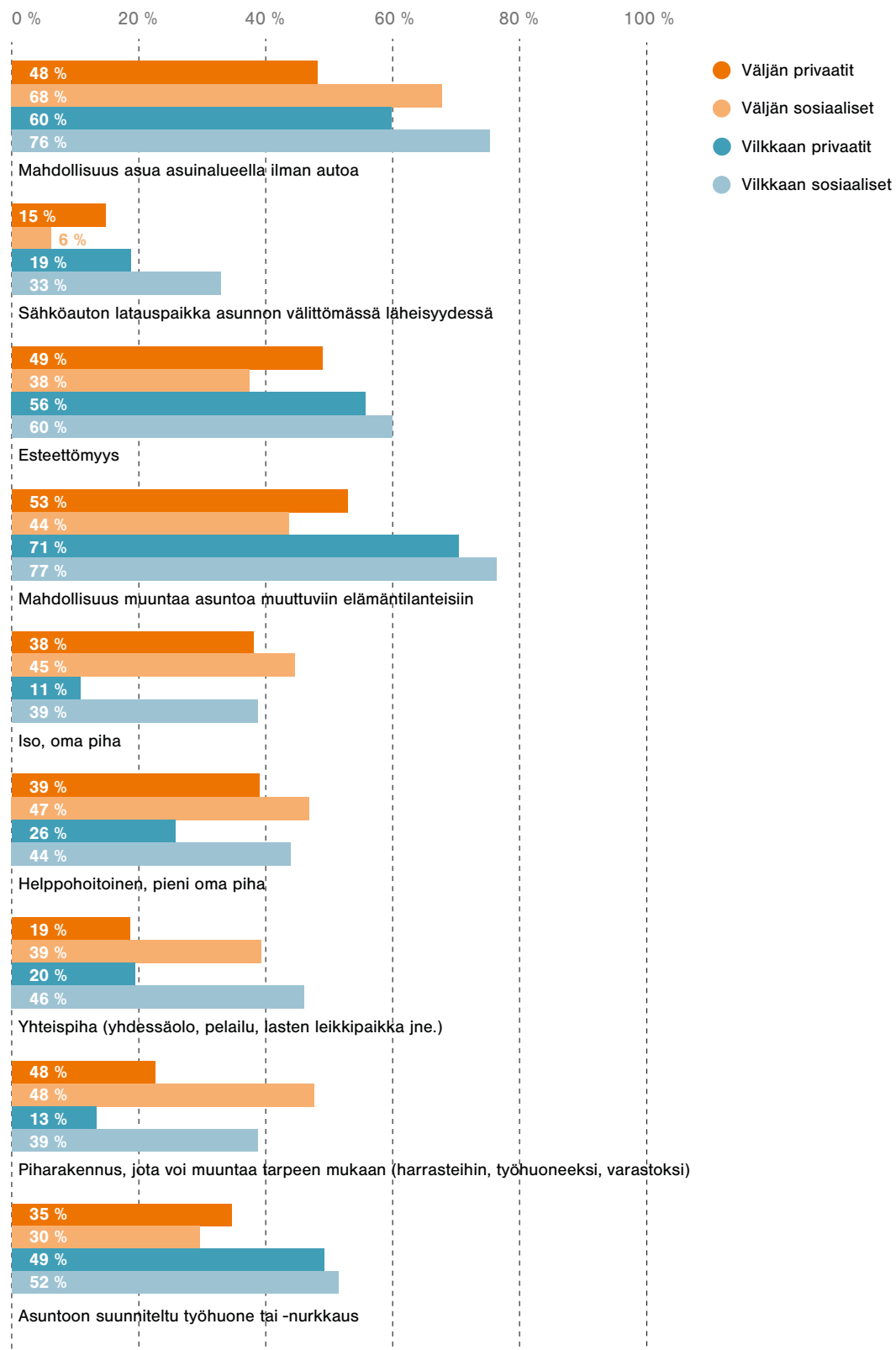


Kaavio 14. Asunnon valintakriteerit townhouse-kiinnostuksen mukaan. Sijaintiin liittyviä toiveita ei tähän vertailuun sisällytetty, vaan ne kysyttiin tällä kertaa erillisinä kysymyksinä. (Envi)



Kaavio 15. Muunneltavuuden ja esteettömyyden vertailua kahdessa eri ikäryhmässä. (Envi)

**ASUNNON VALINTATEKIJÖITÄ ELÄMÄNTYYLIRYHMITÄIN;
PALJON TAI MELKO PALJON MERKITYSTÄ, %**



Kaavio 16. Asunnon valintakriteereitä tarkasteltuna elämäntyyliyhmittäin. (Envi)

4.2.5 Housing for lifetime

Envi-kyselyssä valintakriteerinä koettiin asunnon muunneltavuus elämäntilanteisiin esteettömyyttä tärkeämpänä. Selitys arvostuksen painottumiseen löytyy toisaalta elämäntilanteesta ja toisaalta esteettömyyden luomasta mielikuvasta. Esteettömyys, johon sisältyy leveämmät oviaukot sekä esteetön sisäänkäynti kylpyhuone-, eteis- ja keittiömitoituksineen saatetaan kokea etenkin nuorempien keskuudessa asumisen kustannuksia nostavaksi ja siksi vähemmän haluttavaksi. Esteettömyyden ja muunneltavuuden suosio olivatkin ikäriippuvaiset. Kaavion 15 mukaan yli 55-vuotiaista vastaajista 78 prosenttia koki esteettömyyden erittäin (35 %) tai melko (43 %) tärkeäksi. Alle 55-vuotiaista vain 13 prosenttia koki esteettömyyden erittäin tärkeäksi. Vastaavasti samassa ikäluokassa yli neljännes (26 %) koki muunneltavuuden eri elämäntilanteisiin erittäin tärkeäksi ja 40 prosenttia melko tärkeäksi. Huolimatta ikäryhmien eri arvostuksista on lopulta kyse samasta asiasta: muunneltavuus elämän eri tilanteisiin pitää sisällään myös esteettömyyden.

Hiljattain tehty kyselytutkimus asenteista esteettömyyteen (Norlund & Mäntylä 2016) tukee Envi-kyselyn tuloksia. Vaikka vastaajista alle puolet koki tällä hetkellä hyötyvänsä esteettömyydestä, se koettiin tavoiteltavana ja tulevaisuuteen varautuvana ratkaisuna. Kyselyn mukaan yli 50-vuotiaista lähes 70 prosenttia koki esteettömyyden erittäin myönteisesti ja 25 prosenttia jokseenkin myönteiseksi. Kyselyn mukaan myös alle 30-vuotiaista 56 prosenttia koki esteettömyyden erittäin myönteisesti ja 67 prosenttia uskoi siitä olevan heille hyötyä tulevaisuudessa.

4.2.6 Esteettömyyden saavutettavuus – jääkö kaikki kiinni kustannuksista?

Asuntojen kohtuuhintaisuus on noussut tärkeäksi aiheeksi puhuttaessa asuntorakentamisesta. Esimerkiksi Helsingissä asutaan ahtaasti, asumisväljyys on noin 34 m² asukasta kohden ja asuntojen keskimääräinen koko on noin 63 m². Toteutuneiden townhouse-asuntojen pinta-ala oli 140 m² – 165 m². Ne ovat siis kohtuullisen suuria verrattuna kaupungin muuhun asuntokantaan. Tämä vaikuttaa myös niiden kohtuuhintaisuuteen.

Suomessa julkisessa keskustelussa on noussut kiista esteettömyyden tuomista lisäkustannuksista. Tuomolan (2016) tekemän tarkastelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että esimerkiksi esteetön wc- ja pesutilan suunnitteluratkaisu saavutetaan ilman, että tilan pinta-alaa tarvitsee olennaisesti kasvattaa. Tuomolan mukaan tarkasteltujen opiskelija-asuntojen wc-tilojen esteettömyyteen vaikutti enemmän tilan muoto kuin neliöiden määrä. Hänen tekemänsä vaihtoehtoiset suunnitelmat olivat vain 0,2 – 0,7 m² suurempia kuin toteutetut esteelliset ratkaisut. Myös ympäristöministeriön teettämä selvitys tukee tätä käsitystä. Selvityksen mukaan esteettömyydestä johtuvat kustannukset asuinke-rostaloissa voivat kasvaa noin 1,0 – 1,5 m² lisätilantarpeesta wc- ja pesutiloissa. Toisaalta, jälkikäteen tehdyt wc-tilojen muutostyöt nousevat noin 3,5 kertaa kalliimmaksi kuin

rakennusaikainen kustannus. (Kilpelä ym. 2014.) Nämä jälkikäteen toteutetut asunnon muutostyöt tulevat asukka-
aan maksettavaksi, joissakin tapauksissa kunnan avustuksella. Esteettömän ratkaisun toteutumisen kannalta tilan käytettävyys ja kokonaisvaltainen suunnittelu ovat tärkeämpiä kuin pelkkä pyörähdysympyrän mekaaninen kopioiminen. Huonoimmassa tapauksessa tuloksena on ”esteetön tila”, jota liikkumisesteinen ei voi saavuttaa.

Asunnon sisäinen hissi nostaa rakennusaikaisia kustannuksia. Mikäli asunnon pohjapiirrookseen jätetään tilavaraus hissille, se voidaan toteuttaa tarvittaessa myöhemmässä vaiheessa. Tilavaraus helpottaa jälkiasennushissin toteutusta ja laskee muutostöiden kustannuksia. Asunnon elinkaari-ajattelu voi säästää asuntoon kohdistuvia kokonaiskustannuksia rakennus- ja käyttövaiheessa. Kansalaisten asenteita rakennetun ympäristön esteettömyyteen kartoittavan kyselytutkimuksen (Norlund & Mäntylä 2016) perusteella 14 prosenttia vastaajista koki esteettömät ratkaisut kalliina ja 36 prosenttia jokseenkin kalliina. Kuitenkin vain 5 prosenttia piti niitä turhina tai jokseenkin turhina. Vastaajista 48 prosenttia oli täysin ja 35 prosenttia jokseenkin samaa mieltä väitteen ”Satsaamalla esteettömyyteen nyt voidaan säästää tulevaisuudessa väestön ikääntyessä” kanssa.

Maanalainen pysäköinti kasvattaa rakennuskustannuksia ja on suurin yksittäinen haaste kohtuuhintaisten asuntojen toteutukselle. Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa suurten asuntojen kysyntä on laskenut, ja osa uusista perheasunnoista on jäänyt myymättä. Rakennuttajat kokevat, että mahdollisuus jakaa suuret asunnot pienemmiksi helpottaa niiden myyntiä. Townhouse on mahdollista jakaa kahteen tai useampaan päällekkäiseen asuntoon. Mikäli rakennus sisältää useita asuntoja päällekkäin, se kuitenkin tulkitaan asuinke-rostaloksi. Tämä johtaa rakennus- ja palomääräysten erilaiseen tulkintaan. Rakennuksen jakaminen tukee nousevaa tarvetta yhteisöllisempään asumismuotoon sekä usean sukupolven asumiseen. Erityisesti usean sukupolven asuminen tuli esiin hankkeen työpajoissa.

4.2.7 Townhouse-tutkimuksen jatkokehitys: työpajat Lohjalla

Yksi townhouse-tutkimuksen menetelmällinen tulos liittyy työpajoihin ja niiden tuomiin tutkimuksellisiin mahdollisuuksiin. Erityisen toimiviksi työpajat osoittautuivat uuden asumisratkaisun tutkimuksessa. Siksi työpajojen kehittelyä ja hyödyntämistä jatkettiin townhouse-tutkimuksen muissa hankkeissa. Lohja on esimerkki pääkaupunkiseudun vaikutusalueen kunnasta, joka etsii uusia asumisratkaisuja keskustamaiseen tai keskustan lähialueiden asumiseen. Townhouse-tutkimuksen edetessä antoisiksi osoittautuivatkin townhouse-toiveiden paikalliset painotukset.

Townhouse-teemoitettuja työpajoja järjestettiin alkuvuodesta 2016 Lohjalla yhteistyössä Lohjan kaupungin ympäristötoimen kaavoituksen ja vuorovaikutusmallin kehityksestä vastanneen Tutkimus- ja suunnittelupalvelu Kiilan kanssa. Osallistujat Lohjalla järjestettyihin työpajoihin hankittiin Unelmakoti-kyselyn mukaisesti asumispreferenssikyselyyn

vastanneista. Lisäksi osallistujia kontaktoitiin asukasyhdistysten ja urheiluseurojen kautta. Yksi työpajoista järjestettiin yhteistyössä Lohjanseudun kuvataidekoulun kanssa.

Asukastyöpajoissa käsiteltiin asuin- ja virkistysalueen yhteensovittamista, townhouse-taloa pientaloalueen täydennysrakentamisen elementtinä sekä townhouse-asunnon mahdollisuuksia. Erityisen kiinnostavaksi osoittautui kuvataidetta opiskelevien nuorten työpaja. Nuoret ja lapset harvoin saavat ääntään kuuluville asumisvalintojen tarkasteluissa. Työpaja osoittautui menetelmänä erityisen sopivaksi ja inspiroivaksi lasten ja nuorten asumistoiveiden ja tarpeiden avaamiseen. (ks. Lohja: Townhouse; Lohja: vuorovaikutus.)

Lohjalaisissa townhouse-työpajoissa myös selvitettiin, mikä olisi pääkaupunkiseudun ulkopuolella tapahtuvan townhouse-asumisen toivottu tonttikoko. Suunnittelualustaan oli merkitty viitteelliset tonttirajat, mutta asukkaat saivat valita haluamansa tonttileveyden. Lähtökohtaisesti valittiin levein tarjolla ollut tontti (13 m). Suunnittelun edetessä kuitenkin havaittiin, ettei maksimaalinen tontinkoko itsessään ole tavoiteltava ominaisuus. Tärkeämpää on saada omat, tärkeimmiksi koetut toiminnot sijoitetuksi tontille siten, että townhouse-kortteli muodostaa mielekkään kokonaisuuden ja oman tontin käytettävyyttä maksimoituu. Sama käytettävyyden tavoite leimasi myös asuntopohjien suunnittelua. Asunnon leveyttä tärkeämmäksi ominaisuudeksi havaittiin luonnonvalon kulku. Townhouse-asunnolle onkin luontevaa määritellä tietty minimi- ja maksimileveys, jotta talojen käytettävyyttä ja kalustettavuutta ei kärsisi kohtuuttomasti. Tämän huomasivat myös työpajoihin osallistuneet.

Käytettävyyden ohella toinen keskeinen huomio liittyy asukastiloihin ja muihin yhteisesti käytettäviin tiloihin. Sekä pääkaupunkiseudun että Lohjan työpajoja edeltäneet asumispreferenssikyselyt (Unelmakoti-kysely ja Lohjan kaupungin kaavoitustoimen toteuttama asumispreferenssikysely) selvittivät yhteistilojen kiinnostavuutta. Osallistujat toivat jokseenkin kaikissa työpajoissa aktiivisesti esiin ajatuksia asumiseen liittyvistä yhteistiloista (kuten asukastalo) – myös silloin, kun yhteistilat eivät olleet työpajan teemana. Tämä kertoo kyselyiden toimivuudesta erilaisten ominaisuuksien markkinointikanavana: kysely ja siihen mahdollisesti sisältyvä johdanto tiettyyn ominaisuuteen (kuten asukastalo) herättää vastaajan pohtimaan omaa suhtautumistaan esitettyihin mahdollisuuksiin. Tämän mahdollisuuden tunnistaminen tukee ajatusta kyselyiden vuorovaikutteisesta roolista – asukailta ei vain kerätä tietoa ja ideoita, vaan heille voidaan niitä kyselyillä myös antaa.

Asukastalot ja yhteiset tilat saivat työpajoissa vahvistuksen kiinnostusta riittää aluetyypistä ja paikkakunnasta riippumatta. Vaikka monella asukkaalla on huonojakin kokemuksia yhteistiloista, työpajoissa työskentely paljasti tilojen tarjoamat mahdollisuudet ilman historian rasitteita. Moni, joka ensin koki yhteisen pihatilan tai asukastalon tarpeettomaksi, huomasi suunnittelun edetessä mahdollisuudet: yhteispiha tarjoaa viljelymahdollisuuksia ja tilaa hyötykasveille, esim. marjapensaille ja hedelmäpuille. Sosiaalisesti

suuntautuneita kiinnostavat yhteiset pihatilat ja asukastalo kohtaamisen paikkana, privaattimmat taas tunnistivat monipuoliset tilat vaihtoehtoina: yhteisen pergolan alle voi mennä tapaamaan niin halutessaan naapureita tai asettua omenapuiden katveeseen kirjaa lukien. Oma pyörä- tai puutarhavälinevarastoa ei tarvitse joka pihalle, jos yhteisenkin on tarjolla.

4.2.8 Oletuksia ja vastauksia – paluu asiantuntijanäkemyksiin

Suomalainen unelmakoti -tutkimuksen taustalla olivat eri tahoilla (ks. Huttunen ym. 2015, 17-20) esitetyt näkemykset townhouse-asumisesta, jonka kohderyhmiä ovat lapsiperheet ja varakkaat pariskunnat. Toisaalta townhouse-rakentamisen potentiaali tunnistettiin kustannustehokkuutta mahdollistavana muotona: ryhmärakennuttaminen on keino saada neliöhintoja alaspäin, joskin toiminta vaatii osaavaa projektikoordinaattoria. Toisaalta on myös myönnettävä, että rakennuttaminen kiinnostaa vähemmistöä – valtaosa vastaajista on kiinnostunut rakennuttajilta ostamisesta. Tällöin tiedetään, mistä maksetaan, mitä saadaan ja millä aikataululla. Siksi myös townhouse-toteutukset peräänkuuluttavat erilaisia rakentamisen ja rakennuttamisen tapoja.

Kaikkea ei ole tarpeellista mahdollistaa omaan kotiin tai tontille. Työpajat osoittivat, että asukkaille luontaista on valita suurin tarjolla oleva tonttikoko ajatuksella ”enemmän on parempi”. Suunnittelun edetessä kuitenkin huomataan, ettei tontin koko ole itseisarvo. Oleellisempaa on, että piha mahdollistaa itselle tärkeimpien toimintojen sijoittumisen. Jos tontin läheisyydessä on yhteispiha ja -varastotiloja, löytyy valmius oman tontin koosta tinkimiseen. Kokonaisuus ratkaisee, näin myös asunnon kohdalla.

Townhouse-tutkimus on avannut uusia mahdollisuuksia. Vastoin asiantuntijanäkemyksien enemmistöä townhouse-asumisesta ensisijaisesti itse rakentavien tai rakennuttavien lapsiperheiden kohteena, townhouse voi tarjota asumista myös yksin- ja kaksinasuville. Tulosten perusteella talotyypin suosiota lisäisi esimerkiksi mahdollisuus jakaa townhouse-talo useampaan päällekkäiseen asuntoon (Huttunen ym. 2015, 73, 81), mikä kuitenkin tarkoittaa talotyypin määritelmän avaamista suhteessa rakennuslainsäädäntöön, jossa se tulkitaan joko pientaloksi tai kerrostaloksi. Tuottajamuotoisuus tuo talotyypin enemmistön vaihtoehdoksi. Myös vuokra-asumisen valinneista löytyy kiinnostusta townhouse-asumiseen.



05

Townhouse-konsepti

Raportin viimeisen luvun alkuosa esittelee neljä suomalaisen townhouse-talotyyppin kaaviomaista perusmallia ja niiden ominaisuuksia.

Mallit perustuvat Emilia Ellilän ja Emma Blomqvistin townhouse-tutkimuksen osanatekemiin diplomitöihin ja niissä kehitettyihin konsepteihin (Blomqvist 2016; Ellilä 2014). Perusmalleissa on pyritty soveltamaan talotyyppin eurooppalaista traditiota hyödyntäen monipuolisesti townhouse-tutkimuksessa saatuja tuloksia. Luvun loppuosassa on sovellettu edellisessä luvussa esiteltyjä tutkimustuloksia kehittämällä neljä erityyppistä korttelirakennetta käyttäen townhouse-tyypin perusmalleja.

Sekä talotyyppin perusmallien että kortteliratkaisujen avulla kiteytetään townhouse-tutkimusten aikana esiin nousseita teemoja – käytettävyys, ulkotilojen mahdollisuudet ja yhteisöllisyys – osana townhouse-talotyyppin konseptointia.

5.1

Suomalaisen townhouse-talotyypin perusmallit

Monipuolisuus on townhouse-talon vahvuuksia. Talotyypin monikerroksisuus tarjoaa monipuolisuutta sekä tilallisten ratkaisujen suhteen että mahdollistaa toimintojen joustavan yhdistämisen. Asuintilojen lisäksi townhouse-talossa voi olla erilaisia työ-, liike- tai harrastustiloja. Seuraavassa esitellään townhouse-talotyypin keskeisiä piirteitä. Suomeen soveltuvan townhouse-talontyyppin vaihtoehdot on tutkimuksessa kiteytetty neljään yksinkertaiseen perusmalliin, joiden sisällä on mahdollista toteuttaa monenlaisia ratkaisuja.

Tilarakenne ja mitoitus

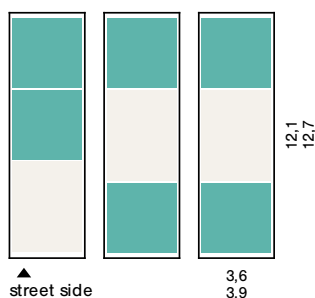
Suomalaisista townhouse-taloista tulee kehittää eurooppalaisia esimerkkejä pienempiä tyyppejä, jotta markkinoille saadaan kohtuuhintaisia townhouse-asuntoja. Townhouse-talon koko on myös suhteessa asunnon sijaintiin: Helsingin kaupungin tekemien selvitysten mukaan merenranta-alueilla menevät kaupaksi suuremmatkin asunnot, kun taas esikaupunkialueilla sopivaksi vaikuttaa muodostuvan 120 – 140 neliömetrin townhouse (Jalkanen ym. 2012). Unelmakotitutkimuksen kyselyn tulosten mukaan suomalaisen townhouse-talon suosittelava enimmäiskoko on 120 neliometriä (Huttunen ym. 2015, 54–55). Lisäksi Unelmakoti-tutkimus tunnistaa erilaisia elämäntyyli-ryhmiä, joilla on erilaisia toiveita tilojen määrän ja sitä kautta myös asunnon koon sekä asunnon ulkotilojen ja lähiympäristön suhteen. Yhdeksi elämäntyyli-ryhmäksi tunnistetut ”väljät sosiaaliset” asukkaat kokevat lisätilat, kuten varaston tai saunan asunnossa sekä asunnon monikäyttöisyyden tärkeäksi. Jotta townhouse-talo puhuttelisi eri käyttäjäryhmiä, tulee tarjolla olla erikokoisia ja -hintaisia vaihtoehtoja, myös suurempia kuin esitetty enimmäiskoko. Suurissa townhouse-tyypeissä tulee kuitenkin tunnistaa potentiaalinen käyttäjäsegmentti ja sen laajuus.

Rakennuksen mitoitukseen vaikuttavat toivepinta-alan lisäksi tilajärjestelyt, jotka voidaan jakaa kolmeen kategoriaan aputilojen ja portaan sijainnin perusteella: sivuvyöhyke, keskivyöhyke ja kulmavyöhyke (Blomqvist 2016, 27–29; Ellilä 2014, 124). Eri tilajärjestelyt johtavat erityyppisiin ja -kokoisiin townhouse-taloihin. Portaen sijainti on keskeinen tekijä asunnon muunneltavuuden kannalta (Ellilä 2014, 124). Townhouse-talolle on myös hyvä määritellä minimi- ja maksimileveys, jotta talon käytettävyys ja kalustettavuus eivät kärsi (Huttunen ym. 2015).

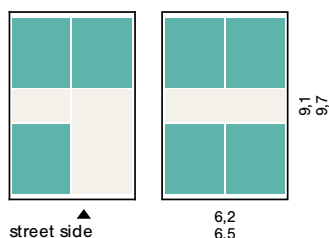
Yhteistä näille neljälle perusmallille ovat townhouse-rakennuksen tyypilliset pääpiirteet: kapea katuulkisivu, suora pääsy kadulta sisälle asuntoon ja kerrosluku kahdesta neljään. Jokaisella tyyppillä on omat vahvuutensa ja haasteensa. Eri tyypit sopivat erilaiseen asumiseen, erilaisille käyttäjäryhmille ja erilaisiin ympäristöihin. Kapearunkoisilla townhouse-taloilla tonttitehokkuudet ovat korkeita, ja ne sopivat siksi hyvin tiiviiseen kaupunkimaiseen ympäristöön. Tätä mallia voi myös helposti pienentää vähentämällä kerroksia, joten se voi palvella hyvinkin erikokoisia perheitä. Sivuvyöhykkeinen perustyyppi on muunneltava ja voi sen takia sijoittua sekä keskeisiin sijainteihin, joissa tilan käyttö voi muuttua ajan myötä, että esikaupunkimaisiin ympäristöihin. Tämän tyyppin eri kerrokset voi myös jakaa eri asunnoiksi, jolloin se soveltuu myös useammalle pienelle asutuskunnalle. Leveärunkoinen townhouse-talo sopii esimerkiksi perheasunnoksi esikaupunkiin. Suomalainen Unelmakotitutkimuksessa nousivat esiin samat pääteemat konseptin kehittämiselle (Huttunen ym. 2015, 91–94).

Townhouse-talotyypin mitoitukseen vaikuttaa myös alueen ja rakennuksen pysäköintiratkaisu – erityisesti tilanteessa, jossa pysäköinti integroidaan osaksi rakennusta (kaavio 18). Pysäköintipaikan ’kovertaminen’ rakennukseen korostaa asukkaan omaa reviiriä. Tilaa voidaan joustavasti tarvittaessa käyttää paitsi pysäköintiin, myös ulkovälineiden varastointiin. Autopaikka voi olla joko kokonaan tai osittain osaa rakennusta, jolloin voidaan myös vaikuttaa asukkaan yksityisyyteen luomalla puolijulkista tilaa rakennuksen edessä (Huttunen ym. 2015, 47–51).

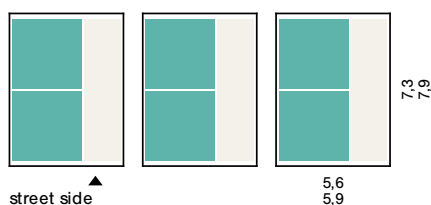
Seuraavassa tarkastellaan vielä townhouse-talotyyppiin liittyviä ominaisuuksia, joilla on merkitystä talotyypin tilajärjestelyyn että ympäristösovitukseen sekä korttelin tasolla että suhteessa katutilaan.



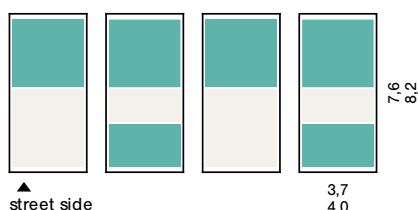
(i) Kapean ja syvärunkoisen townhouse-talon mitoitus perustuu leveyssuunnassa yhden asuinhuoneen minimimitaan. Tällä tyypillä on kapeudesta ja kerrosluvusta johtuen korkea tonttitehokkuus. Aputilat sijoittuvat rakennuksen keskelle.



(ii) Leveärunkoinen townhouse-talo muistuttaa perinteisen suomalaisen rivitalon tilajärjestelyjä. Aputilat sijoittuvat rakennuksen keskelle. Leveärunkoisesta townhouse-talosta tulee helposti pinta-alaltaan liian suuri ja tästä syystä siinä on vain kaksi kerrosta. Rakennuksen tonttitehokkuus on neljästä tyypistä matalin.



(iii) Kolmas townhouse-tyyppi ei ole yhtä syvä kuin muut tyypit. Asunnon tilat on jaettu kahteen pitkittäissuuntaiseen vyöhykkeeseen, joista toisessa on aputilat ja porras ja toisessa päätilat. Kolmikerroksisella rakennuksella on kaupunkimainen tonttitehokkuus.



(iv) Pieni ja korkea townhouse-tyyppi perustuu kahteen samankokoiseen poikittaissuuntaiseen vyöhykkeeseen: päätilat sijaitsevan takapihan puolella ja aputilat avautuvat kadun suuntaan. Rakennuksella on korkea tonttitehokkuus. (Blomqvist 2016, 28–30.)

Kaavio 17. Neljä townhouse-talotyypin perusmallia, jotka soveltuvat lähtökohdaksi suomalaiselle townhouse-talolle (Blomqvist 2016, 28).

Sisätilat

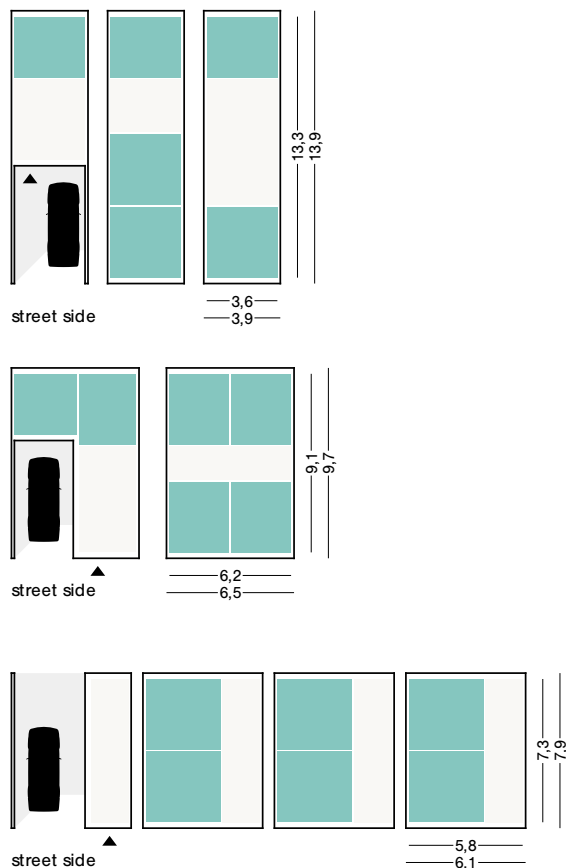
Townhouse-talon keskeinen piirre on monikerroksisuus. Suomalainen Unelmakoti -tutkimuksessa monikerroksisuuden tunnistettiin lisäävän asuintilan muuntojoustavuutta ja yksityisyyttä (Huttunen ym. 2015, 73). Välipohjien erilaisten aukotusten ja asunnon sisäisten näkymien myötä monikerroksisuus edistää myös persoonallisten sisätilaratkaisujen toteutumista. Monikerroksisessa asunnossa on tärkeää pohtia huonetilojen sijoittumista eri kerroksiin ja suhteessa toisiinsa, sillä toimintojen sijoituksella voidaan vaikuttaa merkittävästi arjen sujuvuuteen. Esimerkiksi avokeittiön suosio ja sen sijainti olohuoneen läheisyydessä nousivat toistuvasti esiin Unelmakoti-tutkimuksen työpajoissa. Työpajoissa tunnistettiin myös, että vanhempien ja pienten lasten makuuhuoneiden toivottiin sijaitsevan samassa kerroksessa.

Mahdollinen hissi voi vaikuttaa suurestikin tilojen sijoitukseen, koska se helpottaa esimerkiksi ostosten viemistä sisäänkäyntikerroksen yläpuolella sijaitsevaan keittiöön (Huttunen ym. 2015). Työpajojen mukaan ikääntyvät asukkaatkin kokevat hissillisen townhouse-asunnon esteettömäksi. Tilojen sijoitukseen townhouse-talossa vaikuttaa myös tilojen yksityisyyden aste. Yksityisemmät tilat voidaan sijoittaa ylempiin kerroksiin ja vähemmän yksityiset, kuten työtilat, katutasoon (Huttunen ym. 2015, 100–105). Keittiö ja olohuone, jotka ovat asukkaiden yhdessäolon kannalta keskeisiä asuintiloja ja joihin kutsutaan vieraita, voidaan sijoittaa julkisempaan maantasokerrokseen. Makuuhuoneet, jotka vaativat enemmän yksityisyyttä, sijoittuvat luontevasti ylempiin kerroksiin. Kaaviossa 20 on tutkittu tätä periaatetta. Yksityisyyden tarpeen kokeminen on kuitenkin aina yksilöllistä.

Rakennuksen sisäiseen kerrosten välinen äänieristys tarjoaa mahdollisuuksia yksikerroksista asunnoista usein puuttuvaan yksityisyyteen. Kun rakennuksen välipohja toimii äänieristävänä rakenteena, voidaan eri kerroksista erottaa hyvinkin intiimejä tiloja. Esimerkiksi yksi kerros voidaan antaa itsenäistyvän teinin käyttöön. Suomalainen unelma-koti-tutkimuksen vastaajat kokevat tämän selkeäksi eduksi townhouse-asumisessa (Huttunen ym. 2015, 70).

Townhouse-talon yksityisyyttä voidaan myös tarkastella aiemmin esitellyn neljän townhouse-tyypin perusmallin avulla. Malli, jossa aputilat on sijoitettu kadun varteen, tarjoaa asuintiloille eniten yksityisyyttä. Toisaalta tämä heikentää asumisen ja katutilan välistä kontaktia. Esimerkiksi Saksassa ja Alankomaissa perinteisesti townhouse-taloilla on ollut vahva yhteys katuun ja kaduille aukeavat tilat ovat merkittävä osa katumaailmaa.

Hyvin tiiviisti rakennetussa ympäristössä luonnonvalon saanti voi vaikuttaa asuintilojen järjestykseen. Koska monikerroksisen rakennuksen ylempiin kerroksiin saadaan enemmän valoa (Blomqvist 2016, 84), voi sosiaalisen ja aktiivisen toiminnan tilat kuten keittiö, ruokailutila, olohuone ja työhuone sijoittua perustellusti ylempiin kerroksiin. Vähemmän luonnonvaloa vaativille aputiloille on luonteva paikka rakennusrunkon keskellä erityisesti syvä-runkoisissa townhouse-taloissa. (ks. kaavio 19.)



Kaavio 18. Pysäköinnin vaikutus townhouse-tyyppien pohjaratkaisuihin (Blomqvist 2016, 40).

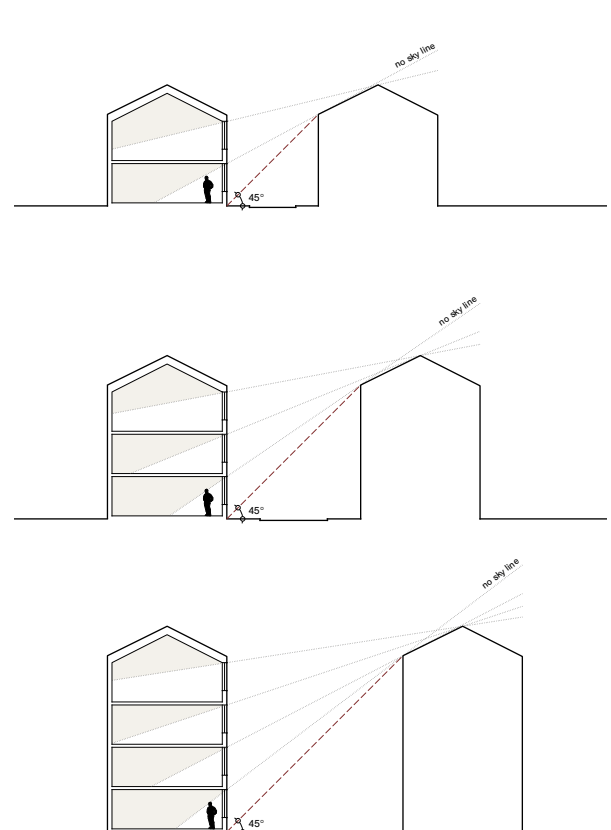
Pohjakerroksen tai rakennuksen rungon keskellä sijaitsevien tilojen valoisuuteen voidaan vaikuttaa nostamalla kerroskorkeutta tai jättämällä asunnon päätyihin osin kaksi kerrosta korkeaa tilaa. Vanhoissa rakennuksissa pohjakerros on usein muita kerroksia korkeampi, jolloin luonnonvaloa pääsee riittävästi sisälle.

Alankomaalaisissa kapeissa townhouse-taloissa oleskelutilat on usein ratkaistu kaksi kerrosta korkeana tilana, jolloin valoa on saatu syvällekin runkoon (Ellilä 2014).

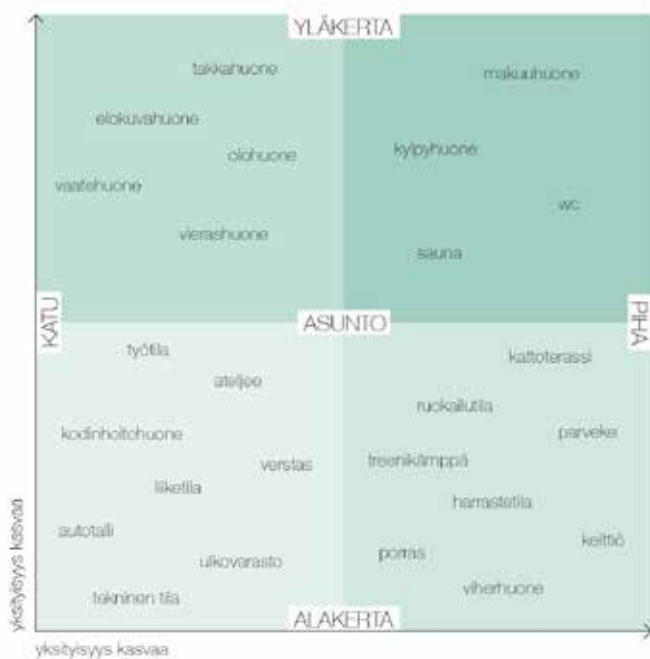
Sisä- ja ulkotilojen rajapinnat

Tiiviissä rakentamisessa asunnon riittävän yksityisyyden takaamiseen tulee suomalaisessa kontekstissa kiinnittää erityistä huomiota. Yksityisten ja julkisten tilojen rajojen on hyvä olla selvästi määriteltäviä. Tilan julkisuusaste vaikuttaa siihen, miten tilaa käytetään. Riittävän suojauksen puute ja reviirin heikko määrittely saattavat johtaa avoimuuden tavoitteen vastaisesti sulkeutumiseen.

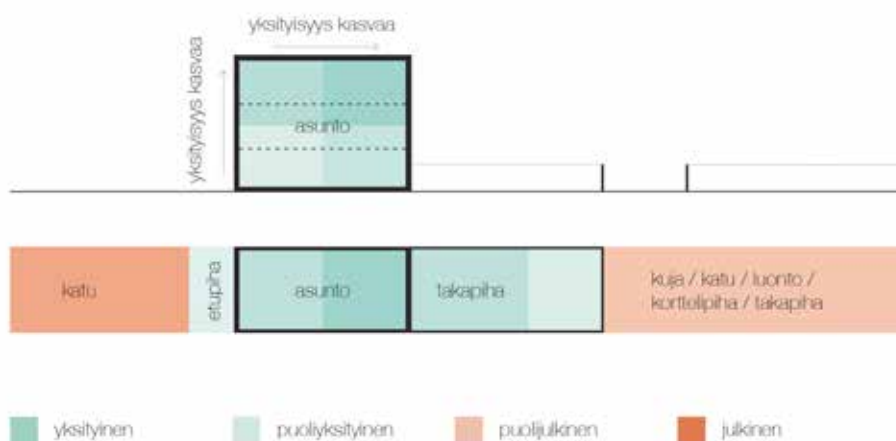
Yksityisyyden tunteeseen vaikuttavat tilajärjestelyjen lisäksi näkymät sisä- ja ulkotilojen välillä. Riittävää yksityisyyden tuntua ei saavuteta, jos asuintilaan on suora näkymä julkisesta tilasta kuten kadulta (vrt. Huttunen ym. 2015, 78). Maantasokerroksen yksityisyyteen ja suojaukseen voidaan vaikuttaa eri keinoin. Katutasoon voidaan esimerkiksi



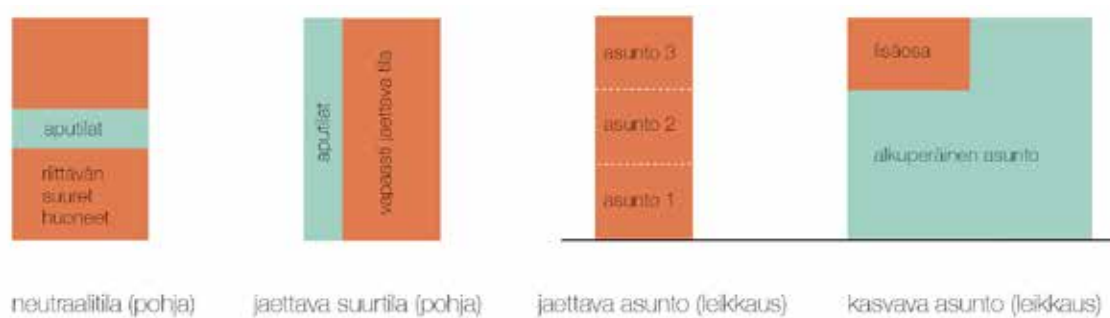
Kaavio 19. Kerroksien lukumäärän vaikutus huoneen valoisuuteen (Blomqvist 2016, 66–67).



Kaavio 20. Yksinkertaistettu nelikenttä mahdollisten eri toimintojen sijoittamisesta townhousetaloon yksityisyyden tarpeen mukaan (Ellilä 2014, 126).



Kaavio 21. Eri yksityisyyden asteet townhouse-talon ympärillä ja asunnon sisällä (Ellilä 2014, 120).



Kaavio 22. Erilaisia tapoja toteuttaa joustavuutta townhouse-talossa (Ellilä 2014, 65).

sijoittaa julkisempi tila, kuten työ- tai liiketila, joka hyötyy suorasta katuysteydestä ja näkyvyydestä. Erillinen työtila kiinnosti kuitenkin vain pientä osa Unelmakoti-tutkimuksen vastaajista. (Huttunen ym. 2015, 73.) Suomessa on silti suhteellisen suuri määrä itsenäisiä ammatinharjoittajia ja pieniä yrityksiä sekä etätöntyöntekijöitä, joille kodin yhteydessä oleva työtilaksi muuntuva asuintila voi olla sopiva ratkaisu (Yrittäjät 2015; Lehto & Suutela 2008). Maantasokerrokseen voidaan tuoda yksityisyyttä myös etupihan ja kasvillisuuden avulla tai nostamalla ensimmäinen kerros katutasoa korkeammalle, jolloin ongelmaksi voi tosin muodostua esteettömän sisäänkäynnin toteuttaminen etenkin etupihattomien townhouse-talotyyppien kohdalla.

Yksityisyyden eri asteet vaihtelevat myös rakennuksen sisällä. Tyypillisessä townhouse-talossa eri kerrosten yksityisyyteen vaikuttaa se, kuinka kaukana kerros on maantasaasta ja onko se kadun vai pihan puolella. Kuten kaavioissa 20 ja 21 voi todeta, maantasokerros kadun puolella on yleensä vähiten yksityistä tilaa, kun taas pihan puolen ylin kerros yksityisintä aluetta.

Muunneltavuus

Townhouse-talon elinkaarta ja kestävyyttä ajatellen asuintilojen joustavuus ja monikäyttöisyys ovat tärkeitä teemoja. Sekä Envi- että Unelmakoti-kyselyssä asukkaat arvostivat asunnon mukautumista ajan myötä muuttuviin tarpeisiin (Alanne ym. 2015, 25; Huttunen ym. 2015, 77). Townhouse-talojen on katsottu tarjoavan luontevasti joustavan asunnon konseptin (Väliniemi ym. 2009). Joustavuutta voidaan toteuttaa townhouse-taloissa eri tavoin.

Asunnon sisäisten huonetilojen muunneltavuutta voidaan toteuttaa kahdella eri tavalla. Huoneet voivat olla neutraalitiloja, jotka sopivat moniin eri käyttötarkoituksiin. Tämä vaatii huoneelta riittävää kokoa ja järkevää kytkeytymistä viereisiin tiloihin (Krokfors 2006). Tästä hyviä esimerkkejä ovat esimerkiksi Amsterdamin vanhat townhouse-talot, joiden kummassakin päädyssä on suuret moneen tarkoitukseen sopivat huoneet. Muunneltavuutta voidaan myös toteuttaa jaettavina suurtiloina, jolloin asukas voi päättää käyttäkö huonetilaa yhtenä avoimena tilana vai jakaako sen kevyillä väliseinillä pienempiin osiin omien tarpeiden mukaan. Tilan jakomahdollisuuksiin vaikuttavat muun muassa julkisivujen aukotukset, märkätilojen sijainnit ja asunnon sisäiset kulkuyhteydet. Runkosyvyyden ollessa suuri valoaukko keskellä runkoa voi mahdollistaa tilojen jaon niin, että myös keskellä runkoa olevat tilat saavat valoa (Krokfors 2010). Aiemmin esitellyissä neljässä townhouse-mallissa joustavuus on pyritty huomioimaan siten, että aputilat on yhdistetty selväksi vyöhykkeeksi, jolloin loput tilat voivat toimia neutraalitiloina tai jaettavina suurtiloina.

Joustavuutta kaupunkitaloissa voidaan toteuttaa myös mahdollistamalla asunnon jakaminen useammaksi erilliseksi asunnoksi, jolloin asunnosta on mahdollista myydä tai vuokrata osia pois tai vaihtoehtoisesti yhdistää erotettuja osia toisiinsa. Jaettavissa asunnoissa tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa sisäänkäyntien ja pihojen järjestelyt, mahdollinen hissivaraus sekä äänieristyksen ja talotekniikan

vaatimukset (Krokfors 2010). Nykymääräyksillä useamman asunnon townhouse-rakennus määritellään kuitenkin asuin-kerrostaloksi, jolloin eri asuntojen palo-osastointi tulee ottaa huomioon. Porras on myös hyvä olla erotettavissa muista tiloista, jotta sitä voidaan käyttää tarvittaessa useamman kotitalouden porrashuoneena.

Yksi joustavuuden muoto on kasvattaa asuntoa sen elinkaaren aikana. Kasvattaminen voi tapahtua niin asunnon sisällä kuin laajentamalla asuntoa ulospäin esimerkiksi rakentamalla lisäkerros. Kerrosalan lisääminen ilman että rakennuksen ulkomitat kasvavat voidaan toteuttaa esimerkiksi muuttamalla puolilämpimiä tiloja, kuten ullakkoja, lämpimiksi tai jakamalla useamman kerroksen korkuisia tiloja erillisiksi kerroksiksi. (ks. kaavio 22.) Lisäksi pihatila voidaan hyödyntää erillisen pihasaunan tai varastorakennuksen rakentamiseen, oman tarpeen mukaan (Huttunen ym. 2015, 81).

Yksilöllisyys ja itsemääräämisoikeus

Yksi tärkeimmistä townhouse-talon rivitalosta erottavista piirteistä on yksilöllisyys ja omatonttisuuden kautta tuleva itsemääräämisoikeus. Nämä ominaisuudet ilmenevät townhouse-taloissa läpi sen elinkaaren. Asukkaat pääsevät yleensä jo suunnitteluvaiheessa vaikuttamaan tulevaan asuntoonsa. Omatonttisuuden ansiosta elinkaaren aikaiset remontit, mahdolliset laajennukset ja ylläpito ovat asukkaan itse päätettävissä.

Townhouse-talot ovat useimmiten yksilöllisesti toteutettuja, mikä edesauttaa oman kodin erottumista talorivistöstä niin haluttaessa ja esimerkiksi kaavan sen salliessa. Townhouse-talo koetaan myös persoonallisemmaksi kuin tavallinen rivitalo (Huttunen ym. 2015, 70; Gaudia Tutkimus 2013). Tutkimukset osoittavat, että kodintunnetta lisää mahdollisuus yksilöidä ympäristöään (Smith 1994). Asunto koetaan nykyisin paikkana itsensä toteuttamiseen ja oman identiteetin luomiseen (Ilmonen 2007). Koti on vapauden ja vastuun paikka, jossa asukkaat voivat tehdä omia päätöksiä. Yksilöllisyyden tavoite asettaa uusia haasteita suomalaisen asuntoyhtiömuotoiselle kiinteistörakenteelle. Mikäli townhouse-talotyyppiä halutaan toteuttaa yhtiömuotoisena, ei keskieuropalainen omatonttisuuden tuoma yksilöllisyys toteudu luonnollisesti vaan edellyttää uusia ratkaisumalleja ja toimintatapojen kehittämistä sekä mahdollisesti muutoksia lainsäädäntöön.

5.2 Townhouse-korttelin ainekset

Pääkaupunkiseudulla townhouse-talotyyppi hakee paikkaansa kortteleissa, joissa se muodostaa yksin tai yhdessä muiden rakennustyyppien kanssa uudenlaista kaupunkia. Kaavoitusvaiheessa tehty ratkaisu korostuvat tiiviissä rakentamisessa ja niillä on suora vaikutus siihen, miten erilaiset asukasryhmät kokevat asuinympäristön. Minkälainen erilaisia asukasryhmiä palveleva ja heidän asumismielityksiään huomioon ottava korttelirakenne on, millaisia mahdollisuuksia townhouse talotyyppinä tarjoaa ja mitkä ovat townhouse-tyypin haasteet korttelirakenteessa? Seuraavassa tarkastellaan aikaisemmin mainittujen, townhouse-tutkimukseen pohjautuvien suunnitteluavaimien siirtämistä korttelitasolle.

Aikaisempia havaintoja townhouse-talon tarjoamista mahdollisuuksista korttelitasolla

Perehtyminen Alankomaiden ja Saksan townhouse-alueiden rakenteisiin tuo uusia näkökulmia talotyyppin tarjoamiin mahdollisuuksiin ja niiden soveltamiseen suomalaiseen asumiseen. Townhouse voi monipuolistaa suomalaista asumisen ympäristöä ja luoda uudenlaista pienimittakaavaista kaupunkia (Ellilä 2014, 113). Asumisen suhde kaupunkitilaan on tiiviisti rakennetuilla asuinalueilla keskeinen näkökulma. Asuntokadun ymmärtäminen sosiaalisena kohtaamispaikkana kytkeytyy voimakkaasti uuden euroopalaisen townhouse-talotyyppiin ja sen ominaisuuksiin. Keski-Euroopassa kytkettyjä kaupunkipientaloalueita on käytetty jo aikaisempina vuosikymmeninä ratkaisemaan autokeskeisen kaupunkisuunnittelun ongelmia, joita ovat muun muassa hajaantunut yhdyskuntarakenne ja selkeän rajatun katutila puuttuminen (vrt. Ellilä 2014, 50–51; Ullrich 2014, 75; Tarbatt 2012, 40).

Tiiviin rakentamisen ongelmakohdiksi on uusilla asuinalueilla tunnistettu puuttuvat kohtaamispaikat. Sen lisäksi ympäristö, joka tarjoaa vähän toimintojen sekoittumista ja palveluita sekä huonoja julkisen liikenteen yhteyksiä, ei houkuta urbaanista asumisesta kiinnostuneita. Palvelujen sijainti etäällä näillä alueilla lisää yksityisautoilua (Ellilä 2014, 36, 113; Ullrich 2014, 71, 86).

Jonathan Tarbatt muistuttaa, etteivät kaavoittajat ole vastuussa alueen asukkaiden sosiaalisesta sekoittumisesta, mutta ottamalla huomioon eri asukasryhmien

ominaispiirteet voidaan alueiden monipuolista kehitystä edesauttaa. (Tarbatt 2012, 32.) Muun muassa yhdistelmällä harkitusti asumisen typologioita voidaan asuinalueille luoda sosiaalista monimuotoisuutta. Townhouse-talotyyppin asunnot ovat lähtökohtaisesti tyypin ominaisuuksista johtuen suuria, mutta yhdistämällä townhouse-kortteleihin esimerkiksi pienkerrostaloja voidaan alueelle saada luontevasti pieniä asuntoja, yhteistiloja ja kaupallisia tai toimistotiloja (Blomqvist 2016, 89; Ellilä 2014, 36).

Suomalainen Unelmakoti -tutkimuksen yksi keskeinen havainto on, että tiivis kaupunkirakenne ei automaattisesti tuota yhteisöllisyyttä. Osana townhouse-talotyyppin kiinnostavuuden kartoitusta kysyttiin tutkimuksessa asukkaiden kiinnostusta yhteistiloihin. Vastauksista tunnistettiin erityisesti ulkotilojen mahdollisuudet ja haasteet. Tutkimustulosten perusteella hahmoteltujen elämäntyyli-ryhmä on hyödynnetty tässä tutkimusosuudessa asukasprofiilipohjaisten korttelimallien kehittämisessä.

Asukasprofiilipohjaiset townhouse-korttelimallit

Sekä kaupunkimaisilla että vähemmän urbaaneilla asuinalueilla asukkaiden asumismielitykset eroavat keskenään (Huttunen ym. 2015, 57). Townhouse-alueiden kaavoituksen alkuvaiheessa on siksi aiheellista kysyä, mikä on tulevan yhteisön kaava (engl. community pattern) (vrt. Bartuska 2013, 302) eli minkälaisia asukasryhmiä uusi townhouse-alue voisi kiinnostaa. On muistettava, että yhdessä perheessä voi olla edustettuna useampi eri asukasprofiili. Suunnittelutyössä joudutaan kuitenkin tekemään painotuksia ja asukasprofiililähtöisiä malleja on mahdollista yhdistää, jolloin lopputulos on monimuotoinen townhouse-kortteli, joka palvelee eri asukasryhmiä, lapsiperheistä yksin asuvaan senioriin.

Seuraavien asukasprofiililähtöisten mallien suunnittelussa on townhouse-tutkimuksessa kerätyn tiedon lisäksi käytetty apuna Jan Gehlin esittämiä keinoja edistää asukkaiden kontaktien syntymistä tai tukea heidän yksityisyyden tarvettaan (Gehl 2011, 72). Tämän työn osassa 5.1 esitetyjen talotyyppien massoittelua on käytetty havainnekuvin, mutta talon arkkitehtoniset ratkaisut kuten talon julkisivu, sen jäsentely ja materiaalivalinnat on jätetty tarkastelun ulkopuolelle.



Vilkkaampi, tiiviimpi asuinalue (URBAANI +)



ETUPIHAT

- ei etupihaa / pieni etupiha
- yhteys talosta kadulle välitön
- sisäänkäynnit suuntautuvat naapurisiin päin (talot eivät suuntaudu kaikki samaan ilmansuuntaan)
- katu- ja maantasokerros ovat yhdellä tasolla, korkeuseroja vältettävä

ULKOALUEET

- yhteiset piha-alueet & leikkipaikat tärkeät
- yhteisrakennuksia piha-alueella
- yhteinen kattoterassi
- esimerkkejä yhteistominnasta: viljelyalueet, lumenluonti, korjaustyöt, ruokailu, oleskelu, katukirpputorit, juhlat

PYSÄKÖINTIRATKAISUT

- autoton / hyvät liikenneyhteydet
- keskitetyt autopaikat alueen reunassa

NÄKYMÄT

- eloisaa katuelämää, paikoitellen vehreyttä

KATUALUEET

- polkupyöräily & kävely tärkeä; kävelykaupunki
- katutila rajautuu taloihin
- kulkuyhteydet ohjaavat alueen läpi
- kapeampi katu, lyhyet välimatkat naapureihin
- katujen varrella kauppia, pajoja, työhuoneita

ALUEELLA ON TÄRKEÄ

HUOMIOIDA

- lasten ja ikääntyvien tarpeet & turvallisuus
- spontaanien kohtaamisen paikat
- mahdollisuudet vetäytyä
- mahdollisuus ottaa yhteistilat joskus omaan käyttöön

ETUPIHAT

- ei etupihaa / pieni etupiha
- yhteys talosta kadulle välitön
- sisäänkäynnit suuntautuvat pois päin naapureiden sisäänkäynneistä (talot voidaan suunnata kaikki samaan ilmansuuntaan)
- talojen sisäänkäynnit mahdollisimman kaukana toisistaan
- tasoerot ja portaat keinona korostaa yksityisyyttä

ULKOALUEET

- asuntojen pihat voivat olla katolla

PYSÄKÖINTIRATKAISUT

- autoton / hyvät liikenneyhteydet
- auto oman talon yhteydessä

NÄKYMÄT

- katuelämää autoineen
- kotiin ei tulisi näkyä suoraan kadulta

KATUALUEET

- leveämpi katu-alue
- voi olla vilkkaasti liikennöity katu-alue

ALUEELLA ON TÄRKEÄ

HUOMIOIDA

- polkupyöräilijät ja jalankulkijat
- asukkaiden yksityisyyden säilyttäminen, esim. näköyhteydet kattoterassilta tai parvekkeelta naapurin pihalle tai kadulta taloon vältettävä
- yhteisölliset paikat niille, jotka sitä kaipaavat, esim. lasten leikialueet

Sosiaalisuutta korostavat (YHTEISÖLLISYYS +)

ETUPIHAT

- avoin, iso etupiha
- tilaa leikkiä ja suorittaa askareita etupihalla
- sisäänkäynnit suuntautuvat naapurisiin päin
- katu- ja maantasokerros ovat yhdellä tasolla, korkeuseroja vältetään
- omaa pihaa rajaavat elementit sallivat kontaktin luomista (matalat istutukset, aidat tai muurit)
- istumakorkeuteen suunnitellut elementit & muurit
- etäisyydet yksityisten ja julkisten tilan välillä tulisi mahdollistaa näkö- ja puheyhteyden

ULKOALUEET

- yhteiset piha-alueet & leikkipaikat, yhteispiha alueen keskellä
- yhteisrakennuksia iha-alueella, esim. pihasauna

PYSÄKÖINTIRATKAISUT

- keskitetyt autopaikat alueen reunassa
- pysäköinti talon rungon sisällä sallii näköyhteyden kadulle

NÄKYMÄT

- rauhallista katuelämää & vehreät näkymät

KATUALUEET

- pihakatu, hidaskatu
- hidas liikkuminen (polkupyöräily & kävely)
- kulkuyhteydet ohjaavat alueen läpi
- lyhyet välimatkat naapureihin

ALUEELLA ON TÄRKEÄ HUOMIOIDA

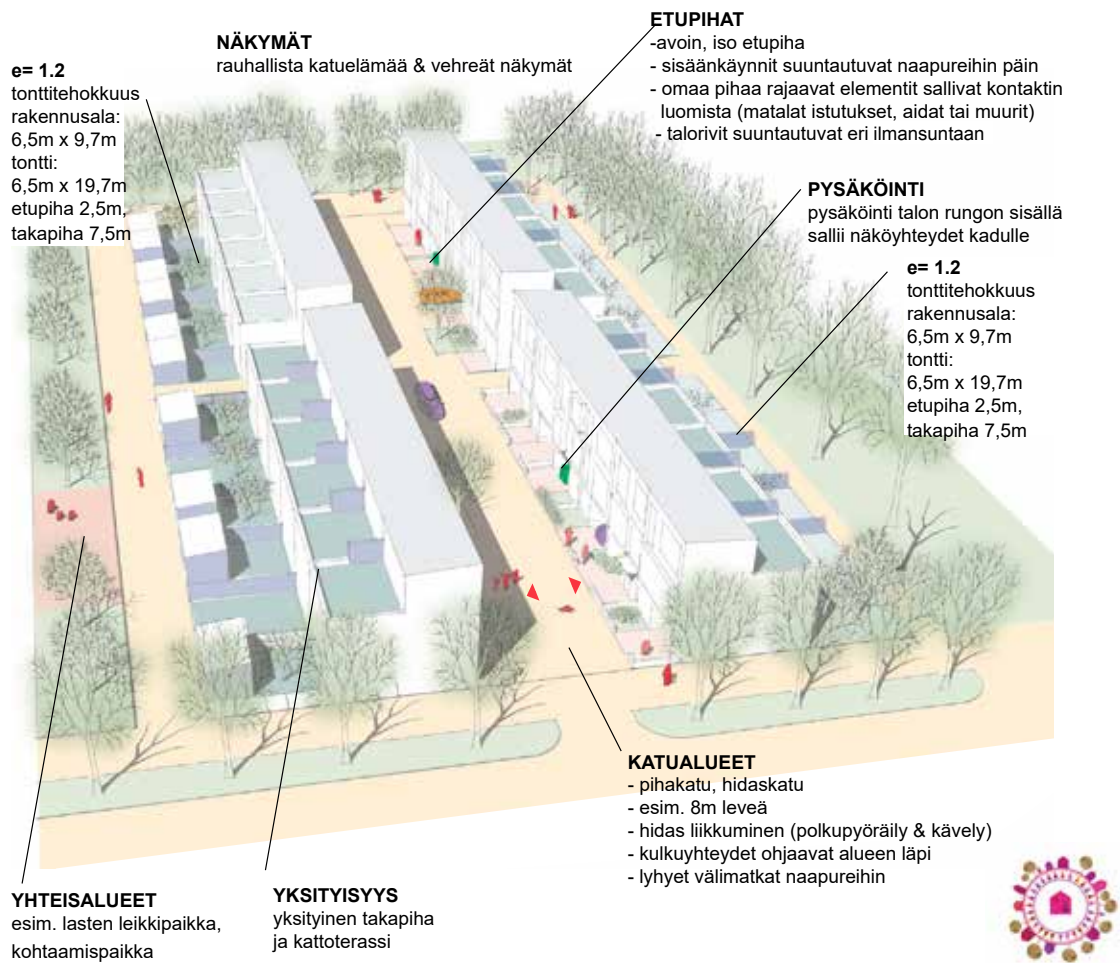
- lasten ja ikääntyvien tarpeet & turvallisuus
- mahdollisuudet vetäytyä (esim. takapihalle) tai osa pihasta suojattu, toinen osa avoin, tai selkeästi rajattu, oma takapiha ja yhteinen kattoterassi
- mahdollisuus ottaa yhteistilat joskus omaan käyttöön
- suunnitellut kohtaamispaikat: etupiha ja katualue eivät korvaa yhteisaluetta kuten puistoa tai leikki- paikkaa



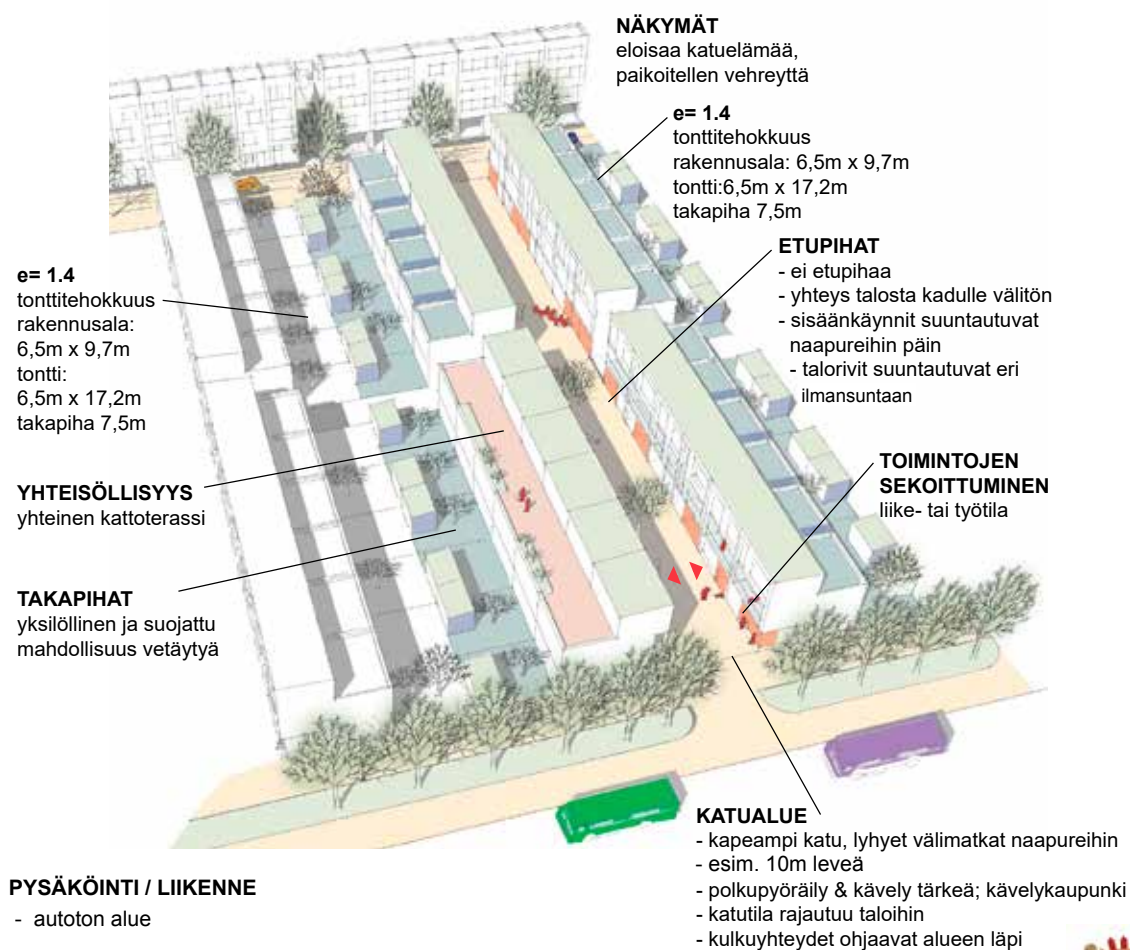
Väljempi, vehreämpi asuinalue (URBAANI -)



VÄLJEN SOSIAALISTEN KORTTELIRAKENNE

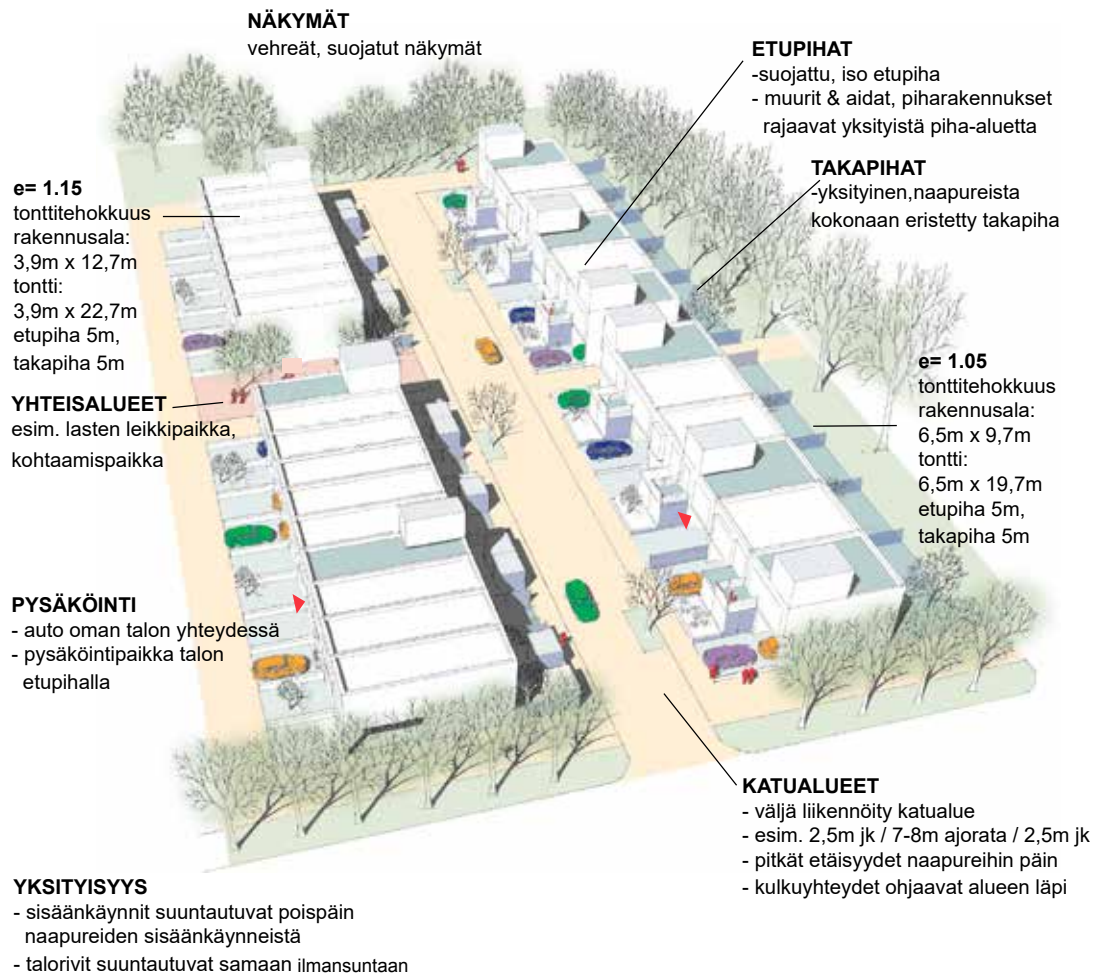


Kaavio 24. Esimerkki väljien sosiaalisten katualueesta. Havainnekuvat: Tina Ullrich.

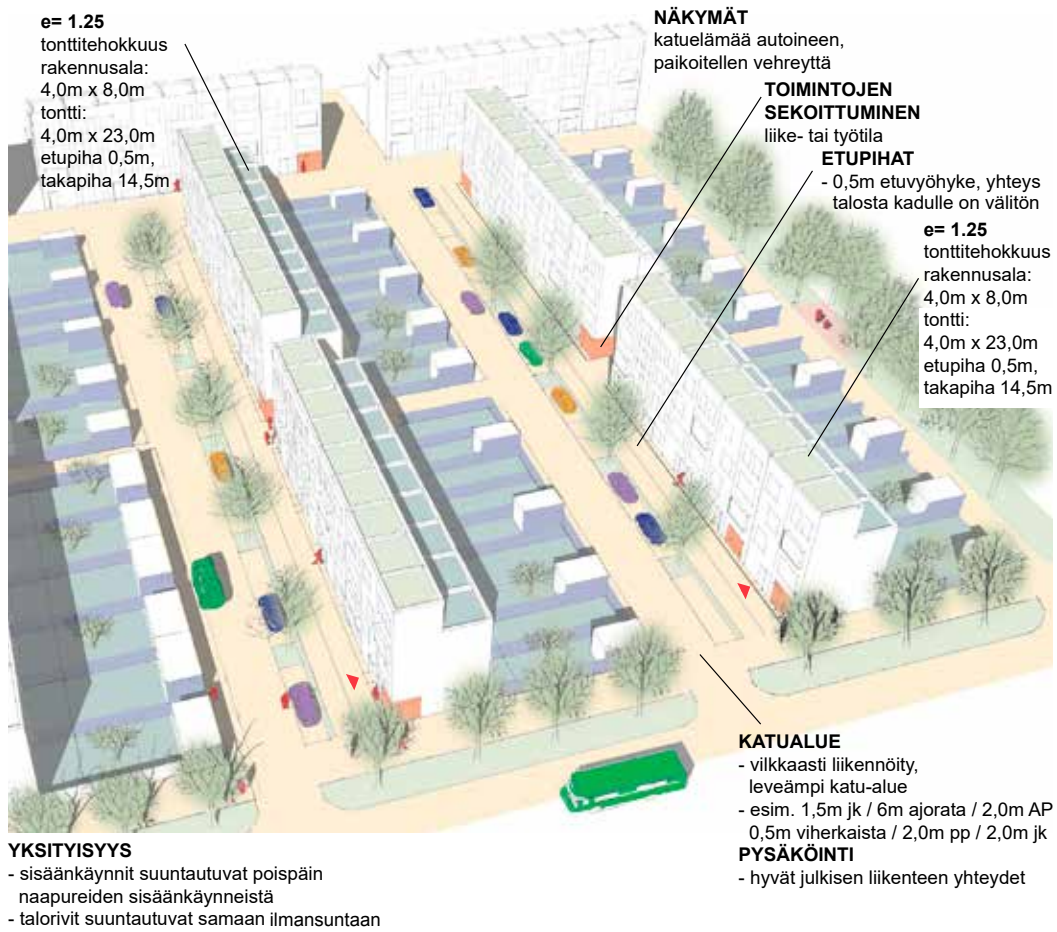


Kaavio 25. Esimerkki vilkkaiden sosiaalisten katualueesta. Havainnekuvat: Tina Ullrich.

VÄLJEN PRIVAATTIEN KORTTELIRAKENNE



Kaavio 26. Esimerkki väljien privaattien katualueesta. Havainnekuvat: Tina Ullrich.



Kaavio 27. Esimerkki vilkkaiden privaattien katualueesta. Havainnekuvat: Tina Ullrich.



Kuva 13. Reaalitapaaminen Pokemon Go:n merkeissä Monikonpuron varrella Leppävaarassa.

Rajapinnat ja kohtaamispaikat townhouse-alueilla

Rajapintojen merkitys koko alueen elävyydelle on tunnistettu kaupunkisuunnittelussa jo pitkään (Gehl 2011, 150). Rajapinta on siirtymäalue omasta kodista yhteiselle alueelle, kuten esimerkiksi kadulle. Se on kohta, missä koti kohtaa yhteisön. Siirtymä townhouse-talosta katualueelle voi olla suora tai siirtymä voi tapahtua alueen kautta, jossa yksityisyyden aste muuttuu yksityisestä puolijulkiseen (Ullrich 2015, 30–35).

Kerrostaloissa, joissa yhteys asuntoihin on keskitetty porraskäytävän kautta, rajapinta on vähäinen, kun taas townhouse-taloilla on paljon luontaista kontaktipintaa piha- ja katualueille. Suora yhteys sisä- ja ulkotilojen välillä, toimivat oleskelualueet etupihoilla sekä mahdollisuudet tehdä erilaisia askareita luovat edellytykset eläville piha- ja katutiloille, joissa ihmiset kohtaavat ja viettävät aikaa yhdessä. Ulkotilat limittyvät sisätiloihin muun muassa näkymien, äänimaailman ja kulkureittien kautta (vrt. Hasu 2009, 51). Townhouse-kortteleissa etu- ja takapihan suunnitteluratkaisuilla on suuri vaikutus alueen luonteeseen ja siihen, miten voidaan vastata asukkaiden sosiaalisuuden ja yksityisyyden tarpeeseen.

Elämäntyyliyhdistä sosiaalisesti suuntautuneet arvostavat yhteisen tekemisen ja kohtaamisen paikkoja (Huttunen ym. 2015, 66). 65 prosenttia townhouse-myönteisistä kokee sosiaalisilla kontakteilla naapureihin olevan paljon tai melko paljon merkitystä ja vain 9 prosentille sosiaalisilla kontakteilla ei ole merkitystä ollenkaan (Huttunen ym. 2015, 60). Asuinalueilla on tarvetta sekä satunnaisille

että suunnitelluille kohtaamisen paikoille (Juntto 2010c, 265). Päivittäiset reitit ja rutiinit risteävät ja synnyttävät spontaaneja kohtaamisia. Liikkumista kävellen tai pyörällä pidetään edellytyksenä satunnaisille kohtaamisille omassa asuinympäristössä, koska autosta käsin ihmiset eivät pysty tapaamaan muita: "Life takes place on foot" (Gehl 2011, 72). Kun toimintoja keskitetään aukioiden, puistojen ja lähiliikuntapaikkojen tai yhteispihojen ympärille, voi näistä tulla yhdessä tekemisen paikkoja (Huttunen ym. 2015). Näiden spontaanien kohtaamisen paikkojen lisäksi voidaan asuinalueille suunnitella vuorovaikutuksen edistämiseen tarkoitettuja tiloja, joihin aktiivisimmat asukkaat hakeutuvat.

Vaikka sosiaalinen kohtaaminen on nykyään sähköistynyt eli siirtynyt osittain sosiaaliseen mediaan, tukevat nuorten käyttäytymistä koskevat sosiaalialan tutkimukset käsitystä, että internetissä sosiaalisesti aktiivinen nuori tapaa kavereitaan myös usein kasvotusten (vrt. Myllyniemi 2009; Kraut ym. 2002). Sosiaalinen media ei varmaankaan tule korvaamaan reaalitapaamisia ja siten mullistamaan aluesuunnittelua, vaan sosiaalisen median käytössä heijastuvat samalla tavoin kuin fyysisessä ympäristössä eri elämäntyyli- ja eri sosiaalisuuden asteet.

Pysäköinti

Tulevaisuuden townhouse-asukkaista osa toivoo auto-paikkaa lähellä omaa kotia, toinen merkittävä osa on kiinnostunut autottomasta asumisesta (Huttunen ym. 2015, 69; ks. 4.2.4). Pysäköinnin tehokkuudet määritellään kaa-voitusvaiheessa ja pysäköinnin sijoitteluun alueella otetaan kantaa asemakaavassa. Tässä vaiheessa määritellään,



Kuva 14. Tonttikohmainen pysäköinti pihakadun varrella.

tuleeko pysäköinti järjestää alue- vai tonttikohteisesti. Pysäköinnin ratkaisulla on suuri vaikutus katutilaan, sen turvallisuuteen ja ilmeeseen, näköyhteyksiin sekä asukkaiden kohtaamismahdollisuuksiin.

Autoton alue ja malli, jossa pysäköinti keskittyy alueen laidalle, mahdollistavat turvallisen, autottoman katualueen toteuttamisen. Pysäköinti omalla tontilla tuo taas etuja, kuten esimerkiksi lyhyt välimatka asunnon ja auton välillä, tavaroiden helppo kuljetus ja turvallinen tai esteetön kulku asunnosta autoon. Pysäköintipaikka oman kodin läheisyydessä tai rakennuksen rungon sisällä lisää myös pysäköinnille varatun tilan käyttömahdollisuuksia, kun taas autokatosessa tai avoimella pysäköintialueella sijaitsevan paikan käyttötarkoitus on ennalta määritelty ja paikka on usein koko päivän tyhjä. Omalla tontilla pysäköintialue toimii esimerkiksi lasten leikkipaikkana, pyörän korjauspaikkana tai oleskelualueena silloin kun auto ei ole paikallaan. Tätä voidaan pitää tiiviillä asunalueella argumenttina tonttikohdattaisen pysäköintipaikan puolesta.

Tonttikohdattaisen pysäköinnin sijoittelussa on otettava huomioon, että auto voi muodostaa näköesteen. Kodin katutasen ikkunasta ja etupihalta olisi hyvä olla suora näköyhteys katualueelle. Tämä lisää todennäköisyyden kohtaamiin: asukkaat pystyvät seuraamaan mitä kadulla tapahtuu ja etupihalla olivat tavata kadulla kulkevia. Näköyhteys myös mahdollistaa ulkona leikkivien lasten valvonnan.

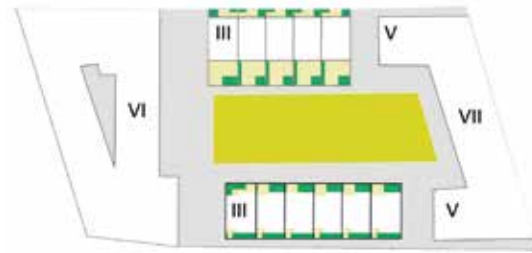
Omatonttisilla townhouse-alueilla yhteisen pysäköintialueen edellyttämä yhtiömuotoinen järjestäytyminen tai erillinen pysäköintitontti on ratkaistava kaavateknisesti

ja juridisesti. Vaihtoehtoinen ratkaisu on pysäköintialueen järjestäminen katualueelle, jolloin herää kysymys pysäköintialueen huoltovastuusta. Autopaikkojen aluekohtaiset, keskitetyt järjestelyt lisäävät kohtaamisia, kun taas autopaikan tonttikohmainen järjestäminen vähentävät alueen läpi kävelevien ihmisten määrää, jolloin mahdollisuudet kohtaamiin pienenevät (Gehl 2011, 126). Pysäköinnin järjestely vaikuttaa siis huomattavasti alueen sosiaalisiin ja toiminnallisiin tekijöihin.

Tulevat vuosikymmenet saattavat mullistaa yksityisautoilun nykyisen status quon, jolloin pysäköintiratkaisut, joita on vaikea muuttaa toisenlaisiksi tai toiseen käyttötarkoitukseen, saattavat osoittautua kehitystä kahlitseviksi hukka-investoinneiksi. Tehtyjen ratkaisujen olisi toimittava tai oltava modifioitavissa muuttuvissa tilanteissa vuosikymmeniä eteenpäin.

Townhouse ja monimuotoinen kortteli

Koska townhouse-talon tuloon Suomeen uutena asumisen typologiana liittyy vahvasti asumisen monimuotoistuminen, on tärkeä tutkia townhouse-talon soveltuvuutta kortteleihin, joissa asumistypologiat vaihtelevat. Tuoreessa Tampereen teknillisen yliopiston Talopaletti-tutkimushankkeessa otetaan kattavasti kantaa malleihin, joissa townhouse yhdistyy muihin asuintalotyyppeihin tai muihin kuin asumiseen tarkoitettuihin tiloihin (Hedman ym. 2016). Talopaletti-hankkeen ilmestymisen ajankohta alleviivaa pienmittakaavaisen, tiiviin kaupunkirakentamisen aihepiirin ajankohtaisuutta.



Kuva 15 ja kaavio 28. Kalasataman Antareksenkadun kombiblockki.

Helsingin Kalasataman Antareksenkadun kohteessa yhdistyvät townhouse-talon ja kerrostalon typologiat. Kohteessa on havaittavissa Talopaletti-tutkimuksessa esitetyn ns. kombiblokin ongelmalliset lähtökohdat. Koska kerrostalot ovat korkeampia kuin townhouse-talot, avautuu kerrostaloasunnoista usein suorat näkymät townhouse-talojen sisäpihoille ja asuntoihin, jolloin nämä jäävät alisteiseen asemaan (Hedman ym. 2016, 188) ja talotyyppille ominainen yksityisyys ei toteudu. Suomalainen unelmakoti-hankkeen mukaan potentiaaliset townhouse-asukkaat toivovat, ettei heidän asuntoonsa tai takapihalle nähtäisi suoraan kadulta (Huttunen ym. 2015, 78). Townhouse-talon asukkaat voivat kokea haitalliset näköyhteydet taloihinsa kiusallisina kerrostaloasuntojen suuren määrän vuoksi. Tässä asetelmassa townhouse-talon asukkaat joutuvat tinkimään yksityisyydestään, mutta kerrostalon asukkaat eivät.

Sopivalla massoitteella ja ryhmittelyllä kombiblockki (käsite, ks. Hedman ym. 2016) mahdollistaa vaihtelevan katumiljöön ja pienimittakaavaisen piha-alueen synnyn ja tarjoaa hyvät valaistusolosuhteet kaupunkikorttelin kaikille asunnoille. Kombiblockki mahdollistaa myös yhteispihojen ja yhteis-tilojen toteuttamista, joita tutkittiin myös Unelmakoti-hankkeessa (vrt. Huttunen ym. 2015). (Hedman ym. 2016, 188, 195). Näköyhteydet townhouse-talojen pihoille voidaan jossain määrin välttää suunnittelemalla niille piharakennuksia (Hedman ym. 2016, 189) ja korkeita muureja tai aitoja. Yksi mahdollisuus ratkaista häiritseviä näköyhteyksiä kombiblokkissa on suunnata townhouse-talojen oleskelutilat ja piha-alueet toiseen suuntaan kuin kerrostalojen tilat. Tässä tapauksessa joudutaan tinkimään asuntojen ihanteellisen ilmansuunnan suhteen, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti asuntojen valo-olosuhteisiin.

Kalasataman ratkaisu kertoo, että yhdistettäessä hyvin erilaisia typologioita samaan kortteliin tulisi varmistaa, että käytettyjen talotyyppien ominaisuudet voidaan korttelirakenteessa hyödyntää. Townhouse-talotyyppin alisteinen asema ei luo mahdollisuutta talotyyppin tarjoamaan yksityisyyteen elämäntavassa ja tyyppin merkitys korttelissa ja Kalasataman alueella jää kaupunkikuvan elävöittämisen tasolle.

Yhteenveto

Townhouse-tutkimuksen yhtenä keskeisenä havaintona voidaan pitää, että kaupunkimaisuuden tavoittelu townhouse-alueille ei yksin riitä asuin ympäristön määrittelyä. Asukaslähtöiset laadulliset tekijät nousivat tutkimuksessa edellä mainittujen kriteerien rinnalle ja monella tapaa merkittävämmäksi. Unelmakoti-tutkimuksen elämäntyyliä johdetut asukasprofiilit sekä townhouse-tutkimuksessa laajemmin esille nousseet teemat kertovat, että erilaisista elämäntavoista heijastuva lähestymistapa voi olla sekä townhouse-talotyyppin että sen tuottamien korttelimallien kehittelyn kannalta hedelmällinen. Esimerkit townhouse-talotyyppin perusmalleista sekä kortteliratkaisuista havainnollistavat, miten tarkastelemalla ja ottamalla huomioon erilaisia asumistoiveita voidaan townhouse-talotyyppin avulla tuottaa erilaisia kaupunkirakenteellisia ja -kvaliteettisia ratkaisuja, jotka kaikki voivat olla tiiveyden asteiltaan erilaisia – kaupunkimaisia tai esikaupunkimaisia – ja näin tuottaa monipuolista kaupunkiympäristöä erilaisten asukasryhmien ja elämäntapojen tarpeisiin.

Kalasataman Antareksenkadun kaltaiset kohteet ovat tuoneet esiin suomalaisen townhouse-talotyyppin ongelmia tiiviissä kerrostalovaltaisessa kaupunkirakenteessa. Matalan ja tehokkaan talotyyppin mahdollisuudet kaupunkialueiden reunustavien esikaupunkien rakenteiden tiivistäjänä (Manninen & Holopainen 2006, 5) tai esikaupunkimaisten uudisalueiden keskeisenä typologiana sen sijaan voidaan todeta lupaaviksi.

Townhouse-tutkimusten aikana esiin nousseita teemoja kuten käytettävyys, piha- ja katutilojen mahdollisuudet sekä yhteisöllisyys voidaan ottaa hyvin huomioon esikaupunkimaisessa rakenteessa. Myös tavoite kävelykaupungista, jolle luontevaa on elävä katutila ja ihmisten kohtaamiset, saavutetaan paremmin esikaupunkimaisessa ympäristössä. Tiiviissä ja kantakaupunkimaisessa ympäristössä näistä edellä mainituista laadullisista tekijöistä joudutaan josakin määrin tinkimään.



5.3 Käytettävyys ja esteettömyys osana townhouse-konseptia



Kaavio 29. Käytettävyyden osa-alueet.

Käytettävyys voidaan määritellä asumisessa esim. seuraavasti: Kuinka hyvin käyttäjä (asukas) voi saavuttaa omat asumiseen liittyvät tavoitteensa tehokkaasti ja siten, että ne antavat hänelle tyytyväisyyden tunteen? Tähän liittyvät muun muassa käyttäjäkokemus, turvallisuus, toiminnallisuus, tehokkuus ja esteettömyys. Kaavio 29 esittää miten käytettävyyden osa-alueita on käsitelty raportissa *Moniaistisuus ikääntyneiden asuinympäristöjen kehittämisessä* (Verma 2012).

Väestönkehitys- ja tasavertaisuuskriteerit huomioiden katekyyppiset asunnot tulisi jatkossa suunnitella siten, etteivät ne lähtökohtaisesti estä ikääntyneitä, aistivammasia tai liikkumisesteisiä henkilöitä asumasta niissä. Henkilöitä, joilla on arjessaan erityisiä haasteita tai tarpeita, ovat asumisen kehittämishankkeissa ”edelläkäyttäjiä” (lead users). Uudet asumiseen ja arkkitehtuuriin liittyvät ratkaisut, jotka helpottavat asukkaiden toimimista, voivat tuottaa innovaatioita, jotka parantavat kaikkien asukkaiden asumiskokemusta. Jacobsenin ja Pirisen (2007) mukaan voidaan tuottaa kahdenlaisia innovaatioita. Osa edelläkäyttäjien tuomista uusista ratkaisusta syntyy pakosta ja tarpeesta. Tuotetaan uusi ratkaisu, joka lisää käytettävyyttä. Toisaalta olemassa olevia ratkaisuja voidaan kehittää käyttäjäystävällisemmäksi ja vähemmän käyttäjää leimaavaksi. Hyvä suunnittelu ja esteettisyys ovat tärkeitä lähes kaikille ihmisille.

Mahdollisimman monelle eri asukasryhmälle soveltuvan asunnon edellytyksenä on, että asuntoon pääsee sisään. Kadulta asunnon sisätiloihin johtava reitti, jossa tasoerot pystytään toteuttamaan ilman portaita tai kynnyksiä, on käyttäjäystävällinen. Asunnossa on mahdollista ottaa vastaan liikkumisesteisiä vieraita, jos katutason tilasuunnittelu ja oviaukkojen mitoitus sallivat liikkumisen rollaattorin ja pyörätuolin kanssa. Toimivat wc- ja pesutilat ovat tärkeitä jokapäiväisen hygienian kannalta. Asunnossa tulee olla ainakin yksi wc- ja pesutila, joka on mitoitettu pyörätuolille. Wc- ja pesutilaan tulee myös olla esteetön reitti asunnon sisäänkäyntikerroksesta. Mikäli pyörätuolille mitoitettu wc-tila löytyy yläkerroksista, asunnossa tulee olla kevythissi.

Universal Design (Mace 1998) periaatteiden mukaan suunnitteluratkaisu tulee olla tasa-arvoisesti kaikkien käytettävissä. Väestön ikääntyessä käyttäjäystävälliset ratkaisut tulevat olemaan valintakriteeri, jotka edistävät asuntojen myyntiä. Esteetöntä liikkumista tukevien ratkaisujen lisäksi tilojen hahmotettavuus, kontrastit ja valaistusratkaisut ovat

osaa hyvää käytettävyyttä. Myös kulku asumista palveleviin tiloihin ja esimerkiksi jätesäiliölle ja postilaatikon tulee olla mahdollista rollaattorin kanssa. Leveämmät oviaukot ja kynnyksettömyys helpottavat muun muassa lastenratkaiden kanssa liikkumista tai huonekalujen muuttamista. Väestön ikärakenteen tuomien haasteiden lisäksi Suomi on ratifioimassa YK:n yleissopimusta vammaisten oikeuksista, jossa muun muassa mainitaan että henkilöillä, jotka ovat vammaisia, on oikeus itse valita asuinpaikkansa ja kenen kanssa haluavat asua ilman erityistä vammaisille suunnattua asumisratkaisua. Hyvät ratkaisut edistävät sosiaalista kesävyttä ja vähentävät segregatiota.

Talon tekninen käytettävyys liittyy muun muassa lämmitykseen, sisäilmaan ja valaistukseen. Asunnon älykäs teknologia, esimerkiksi valaistuksen ja lämmityksen huonekohtainen säätäminen voivat lisätä asumisviihtyisyyttä. Uusiutuvan energian käyttö ja rakennuksen energiatehokkaat ratkaisut kiinnostavat ikääntyneitä asukkaita erityisesti, mikäli ne vähentävät asumisaikaisia kuluja. Teknisten ratkaisujen tulisi olla havainnollisia, automaattisia ja oppivia. Niiden pitää myös tukea asukkaan elämäntapaa. Esimerkiksi asuinrakennus, jonka ikkunoita ei saa avata ilmastointiratkaisun takia, ei ole käyttäjäystävällinen. Ratkaisuja pitää kehittää myös siten, ettei asukkaan välttämättä itse tarvitse tietää energiatehokkuudesta tai kestävästä kehityksestä. Sähkön- ja vedenkulutuksen optimointia voidaan parantaa siten, että asukasta ohjataan oikeisiin valintoihin. Sisälämpötila tulee voida säätää asukkaalle miellyttävälle tasolle. Lämpötilan liiallinen nostaminen voidaan kuitenkin tuoda esiin kasvavina kustannuksina, mikä saattaa kannustaa kulutuksen vähenemiseen. Kapedani ym. (2016) mukaan energiatehokas rakennus on tuote, asukas nähdään kuluttajina ja rakentamista säädellään teknisellä ohjeistuksella. Käytettävyyden parantaminen puolestaan on asukaslähtöinen prosessi, jolle ei vielä löydy velvoittavaa ohjeistusta. Väestön ikääntyminen voi kuitenkin johtaa käytettävyyden ja Universal Design -periaatteiden kehitykseen rakentamisessa samalla tavalla kuin öljykriisi vaikutti energiatehokkuuden vaatimuksiin viime vuosikymmeninä.

5.4

Pihan mahdollisuudet

Asukkaan näkökulmasta asuinympäristö on osa kotia, näin etenkin asunnon ulkotilojen ansiosta. Asuntoon kuuluva parveke tai piha ovat asukkaan kotiin kuuluvia ulkotiloja, jotka voivat laajeta vaikkapa yhteispihaan. Kotiin kuuluvissa ulkotiloissa korostuvat oman tilan ja suvereniteetin (vrt. Lapintie 2010) kokemus, mutta yhteispihalla ja korttelitalosella korostuu sosiaalisen tilan merkitys. Tässä yhteydessä townhouse-tutkimuksessa toteutetut asukasprofiloinnit osoittautuvat lupaaviksi ”suunnitteluavaimiksi”.

Asunnon valintatekijänä piha tai parveke eivät kuitenkaan saa suurta painoarvoa (vrt. kaaviot 10 ja 11, luku 4). Piha, suuri tai pieni, ei mahtunut 12 tärkeimmän kriteerin joukkoon Envi-kyselyssä. Kaavio 10 kertoo, että townhouse-muonteisia kiinnostaa pieni, helppohoitoinen piha (45 %). Tämä on lupaava lähtökohta townhouse-konseptille. Myös yhteispiha kiinnostaa jonkin verran (34 %). Tavallista on, että pihaan liittyvät eri ominaisuudet eivät saa suurta painoarvoa kyselyissä. Toisin on esimerkiksi työpajoissa.

Townhouse-työpajat sekä Helsingissä että Lohjalla osoittivat, että asukkaat voivat hyväksyä pienemmän pihan, jos sen jatkona voidaan hyödyntää taloyhtiön yhteispihaa tai viereistä puistoa. Yhteispiha herättää privaateissa asukkaissa jonkin verran epäilyksiä etenkin pelisääntöjen ja hallinnan sekä kunnossapidon osalta. Oma yksityisempi asumisen tapa luo myös mielikuvan siitä, ettei yhteispihalla välttämättä ole itselle käyttöarvoa. Myös tähän epäilykseen työpajat toivat ratkaisuja: jos asukkaat pääsevät tutkimaan ja oivaltamaan yhteispihan mahdollisuuksia käytön kautta, tunnustetaan vähitellen sen mahdollisuuksia laajemminkin.

Envi-kyselyssä tutkittiin myös yleisiä asenteita pihaviheralueiden suunnitteluun ja hoitoon osallistumisesta. Vaikka privaattien asukastyypin kiinnostus osallistua ja vaikuttaa asuinalueisiinsa on hyvin vähäinen, jonkin verran kiinnostusta on yhtiömuotoisten pihatilojen suunnitteluun ja hoitoon osallistumiseen (Hasu & Hirvonen 2015). Tämä kertoo pihatilojen mahdollisuudesta yhteisöllisyyden rakentajina. Työpajoihin osallistuneet toivoivat mahdollisuutta istuttaa yhteisellä pihalla hyötykasveja, kuten hedelmäpuita – usein toivottu pikku takapiha ei kookkaiksi kasvaville puille sovellu.

Pihat toimivat parhaimmillaan niin rauhoittumisen ja akkujen lataamisen kuin naapurikontaktien paikkoina (tarkemmin Huttunen ym. 2015, 75–80). Virkistysarvon lisäksi pihat tarjoavat myös monia muita ekosysteemipalveluita.

Tonttipihojen muodostama mosaiikki on merkittävä osa asuinalueiden vihreää infrastruktuuria, ja siksi pihojen toteutus vaikuttaa suuresti asuinalueen tuottamiin ekosysteemipalveluihin. Kasvullisen alan ja läpäisevän pinnan määrällä sekä maaperän laadulla on suuri merkitys alueen ekologiselle toimivuudelle (Breuste 2011a; 2011b).

Kivetyt tai nurmivoittoiset pihat ovat ekologisesti kovin yksipuolisia, mutta vaihtelevin maanpeite-, perenna-, pensas- ja puustutuksin sekä erilaisin vesi- tai kosteikkoelementein pihalle saadaan monimuotoisuutta. Tällaiset piha-alueet vahvistavat asuinalueen vihreää infrastruktuuria ja siten sen resilienssiä eli sopeutumiskykyä erilaisiin häiriöihin ja muutoksiin. (Perämäki 2016.) Pihojen runsas ja monimuotoinen kasvullinen alue säätelee tontin pienilmastoa ja voi siten vaikuttaa rakennuksen energiankulutukseen (mm. Kuismanen 2005). Se myös säätelee veden laatua ja sen kiertoa ja lieventää siten tulvariskiä sekä sitoo haitallisia aineita kuten ilmakehän hiiltä ja tarjoaa elinympäristöjä eri kasvi- ja eläinlajeille. Monimuotoinen pihaympäristö on myös asukkaille virikkeellinen ja virkistävä ja edistää asukkaiden terveyttä (mm. Jäppinen ym. 2014; Cameron ym. 2012). Tonttipihoilla voidaan harjoittaa esimerkiksi kaupunkiviljelyä hedelmäpuiden, marjapensaiden, kasvi-maan tai laatikkoviljelmien muodossa ja tarjota näin myös pölyttäjille tärkeitä elinympäristöjä. Pihoilla voi olla negatiivisiakin vaikutuksia ympäristöön; puutarhanhoidossa käytetyt lannoitteet ja tuholaismyrkyt sekä haitalliset vieraslajit voivat heikentää alueen ekologista tilaa (Cameron ym. 2012).

Townhouse-rakennuksiin integroiduilla viherratkaisuilla, kuten viherkatoilla ja -seinillä voidaan vahvistaa monien ekosysteemipalveluiden tuotantoa. Ne muun muassa viivytävät hulevesiä, sitovat ilmansaasteita, viilentävät ja eristävät rakennusta (mm. Lundholm 2011; Obendorfer ym. 2007) sekä tarjoavat tonteille vaihtelevampia elinympäristöjä esimerkiksi ketomaisena viherkattona.

Yhteispihat ja puistot voivat myös mahdollistaa asukkaille sellaisia toimintoja, jotka eivät yksityispihoilla ole mahdollisia tai käytännöllisiä toteuttaa. Tällaiset toiminnot, kuten palstaviljelmät tai leikkipuisto, edistävät sosiaalisia kontakteja ja tarjoavat siten varsinkin kulttuurisia ekosysteemipalveluita. Laajemmille yhteispihoille tai puistoihin mahtuu helpommin suurikokoista puistoa tai laajempia monitoiminnallisia hulevesiaiheita, jotka ovat merkittävässä osassa ekosysteemipalveluiden tuotannossa. Tonttipihojen kytkeytyneisyydellä ympäröiviin ekosysteemeihin on merkitystä laajemmassa mittakaavassa vihreän infrastruktuurin verkoston vahvistamisessa. (Perämäki 2016.)

5.5

Yhteisöllisyys townhouse-asumisessa

Townhouse-tutkimuksessa yhteisöllisyys nousee toistuvasti esiin. Yhteisöllisyys liittyy niin kaupunkirakenteen paikallisyhteisöllisyyteen kuin korttelitason ja taloyhtiön yhteisöllisyyteen. Yhteisöllisyyden edistäminen on myös Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan päivittämän yhteistiloja käsittelevän ohjeen tavoitteena. Vaikka *Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeissa* (2015) on tarkoitettu sovellettavaksi hissillisissä uudiskohteissa, on sen sisältöä mielekästä tarkastella suhteessa townhouse-asumiseen korttelitasolla. Ohje nimittäin mahdollistaa yhteistilojen kokonaissuunnitelman, jonka tarkoituksena on kannustaa suunnittelijoita uusiin ratkaisuihin, joissa painotetaan tilojen käytettävyyttä mitoitusvaatimusten seuraamisen sijaan.

Askelmerkkejä paikallisyhteisöllisyyteen ja osallistumiseen

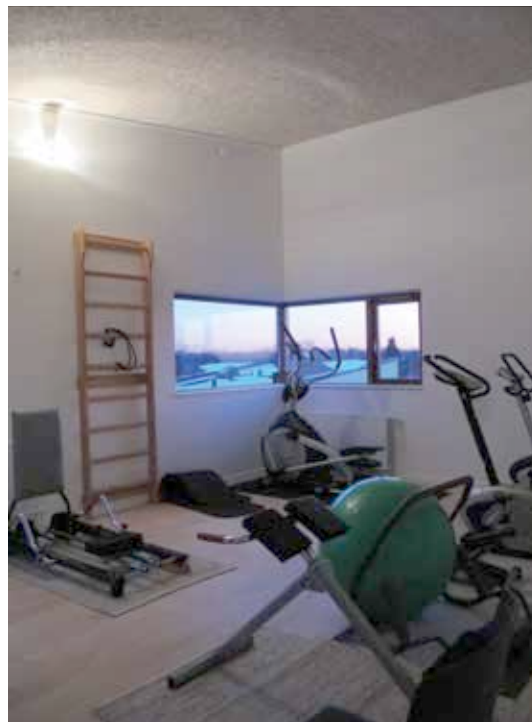
Jos townhouse-talo rinnastetaan omakotitalomaiseen asumiseen, jäävät yhteisöllisyys ja yhteiset tilat käsitteenä – ja mahdollisuutena – etäälle. Kyselyissä ja työpajoissa yhteistilat kuitenkin saivat suuren painoarvon asukkaiden arvostuksissa. Yhteispiha mahdollistaa sen, mikä omalle takapihalle ei mahtuisi, kuten lasten tilaa vievät leikit ja hyötyviljelmät. Yhteispiha ja mahdollinen korttelitalo antavat monia mahdollisuuksia kodin laajentumiseksi asunnosta kortteliin.

Haasteeksi koetaan yhteistilojen hallinta ja pelisäännöt. Näiden ratkaisemiseksi erityisesti työpajat antavat mahdollisuuksia. Privaatimpien ja sosiaalisempien asukastyyppien kohtaaminen edesauttaa pelisääntöjen muodostamista. Paras tulos saavutetaan luonnollisesti, jos työpajaan osallistuvat ovat toteutettavan kohteen todellisia, tulevia asukkaita.

Sosiaalista kestävyyttä on tunnistettu halu osallistua ja vaikuttaa omaan asuinympäristöön. Asukasprofiloinnin kautta tutkimus selvitti, että sosiaalisille tämä osallistuminen on privaatteja luontevampaa. Ylpeys omasta korttelista ja itsensä näköisestä katutilasta on yksi keino kannustaa privaatiakin ottamaan vastuuta ja osallistumaan alueensa muokkautumiseen. Erityisen suuri merkitys on asukkaiden yhteisillä tiloilla.

Yhteisöllisyyden esimerkkejä

Yli puolet suomalaisista yli 65-vuotiaista asuu pientaloissa tai kytketyissä pientaloissa. Monet seniori-ikäiset ovat kiinnostuneet yhteisöllisemmästä asumismuodosta. Suomessa ja Pohjoismaissa on esimerkkejä tällaisista uusista asumisratkaisuksista. Muun muassa Tanskassa on toteutettu pientaloratkaisuja, jotka tukevat asukkaiden yhteisöllisyyttä. Bofælleskabet Højen on muodostuu 26 senioriasunnosta, jotka ovat omistusasuntoja. Kaikki asunnot ovat esteettömiä. Tontilla (11600 m²) on 26 rivitaloasuntoa ja yksi suuri yhteiskäyttöinen rakennus. Asunnot ovat kooltaan 105 – 125 m². Yhteiskäyttöinen talo tarjoaa puitteet sosiaaliseen kanssakäymiseen ja harrastustoimintaan sekä ruokailuun. Yhteisessä rakennuksessa on muun muassa ruokailu- ja oleskelutila, kuntosali sekä pyykkitupa. Myös asumiskustannusten ja asuintilan määrän välinen yhtälö voi avautua eri tavoin jaettujen asumisen tilojen kautta.



Kuvat 16. Bofælleskabet Højen, Tanska.

5.6 Palvelu ympäristö

Vaikka Unelmakoti-tutkimuksessa townhouse irrotettiin asuinalueen tyypistä, ei tutkimusasetelman rajausta kuitenkaan poista asuin ympäristön merkityksen tärkeyttä. Siksi Envi-kyselyssä astuttiin askel edemmäs ja selvitettiin asuinalue toiveita.

Envi-kyselyn asuinalueiden palvelutoiveita luodanneet väittämät johdettiin osin Asukasbarometrasta (Strandell 2011), osin Unelmakoti-tutkimuksen työpajojen huomioista ja Unelmakoti-kyselyyn kertyneistä, palveluita ja palvelu ympäristöjä koskeneista kommentteista.

5.6.1 Palvelutoiveet ja tarpeet

Envi-kyselyn tulosten mukaan palvelutoiveet sitoutuvat vastaajan elämäntilanteeseen. Lapsiperheet arvostavat päiväkotien ja koulujen läheistä sijaintia, iäkkäämmät peruspalveluita. Lapsiperheiden townhouse-asumisen houkuttelevuuden kannalta lähikoulut ovat avaintekijä, mutta kautta linjan myös muut palvelut herättävät enemmän kysyntää townhouse-myönteisten kuin -kielteisten joukossa.

Asuinalueelta haetaan erilaisia asioita. Vinkkejä siitä, millainen asukasryhmä mitään arvostaa, saadaan eri taustamuuttujia käyttäen. Aiemmin kuvatut asukasprofiilit sekä ikä selittävät toiveita.

Kaikille asukkaille tärkeää on päivittäistavarakaupan läheisyys (vrt. kaaviot 30 ja 31). Suurempaa markettimyymälää toivovat asukkaat, jotka arvostavat vilkasta kaupunkikeskustamaista asumista, privaateista 66 prosenttia ja sosiaalisista 57 prosenttia. Kivijalkakauppojen suosio taas korostuu sosiaalisesti suuntautuneilla asukkailla, ei niinkään asuinalueen rakenteen mukaan: väljän sosiaalisista 40 ja vilkkaan sosiaalisista 60 prosentille olisi erittäin tai melko paljon merkitystä sillä, että kivijalkakaupat sijaitsisivat kävelymatkan päässä. Tämä asettaa bulevardisoinnin tavoitteet mielenkiintoiseen valoon – onko niin, että kivijalkakauppa saakin asiakkaansa paikallisyhteisöllisyyttä painottavista asukkaista, eikä niinkään asumisen läheisen sijainnin ohjaamana?

Vilkkaan alueen sosiaaliset näyttäytyvät palveluiden käyttäjinä vaativimpina – heille kaikki palvelut, paitsi suuri markettimyymälä ovat tärkeämpiä kuin muille

ryhmille. Suuret markettimyymälät puhuttelevat ensisijaisesti privaatimpia asukkaita. Eniten negatiivisia huomioita eli maininta ”tätä ei saisi olla” keräävät seuraavat palvelut: suuri kauppakeskus (7 % kaikista vastaajista) ja ala- ja yläaste (molemmat 5 %). Osa (lapsettomista) asukkaista tietoisesti valitsee asuntonsa sijainnin etäältä kouluista – elämäntapaa ilmentävä valinta sekin.

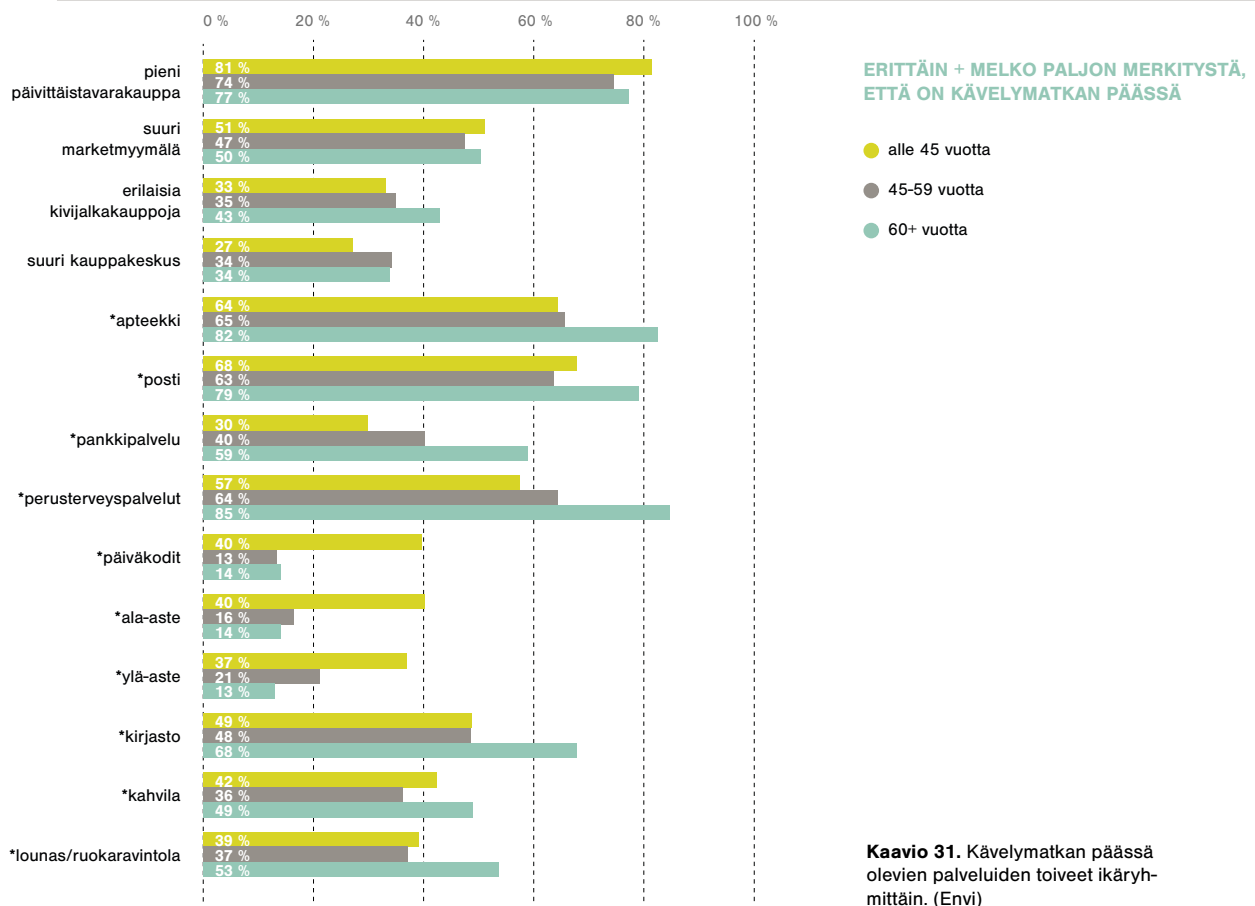
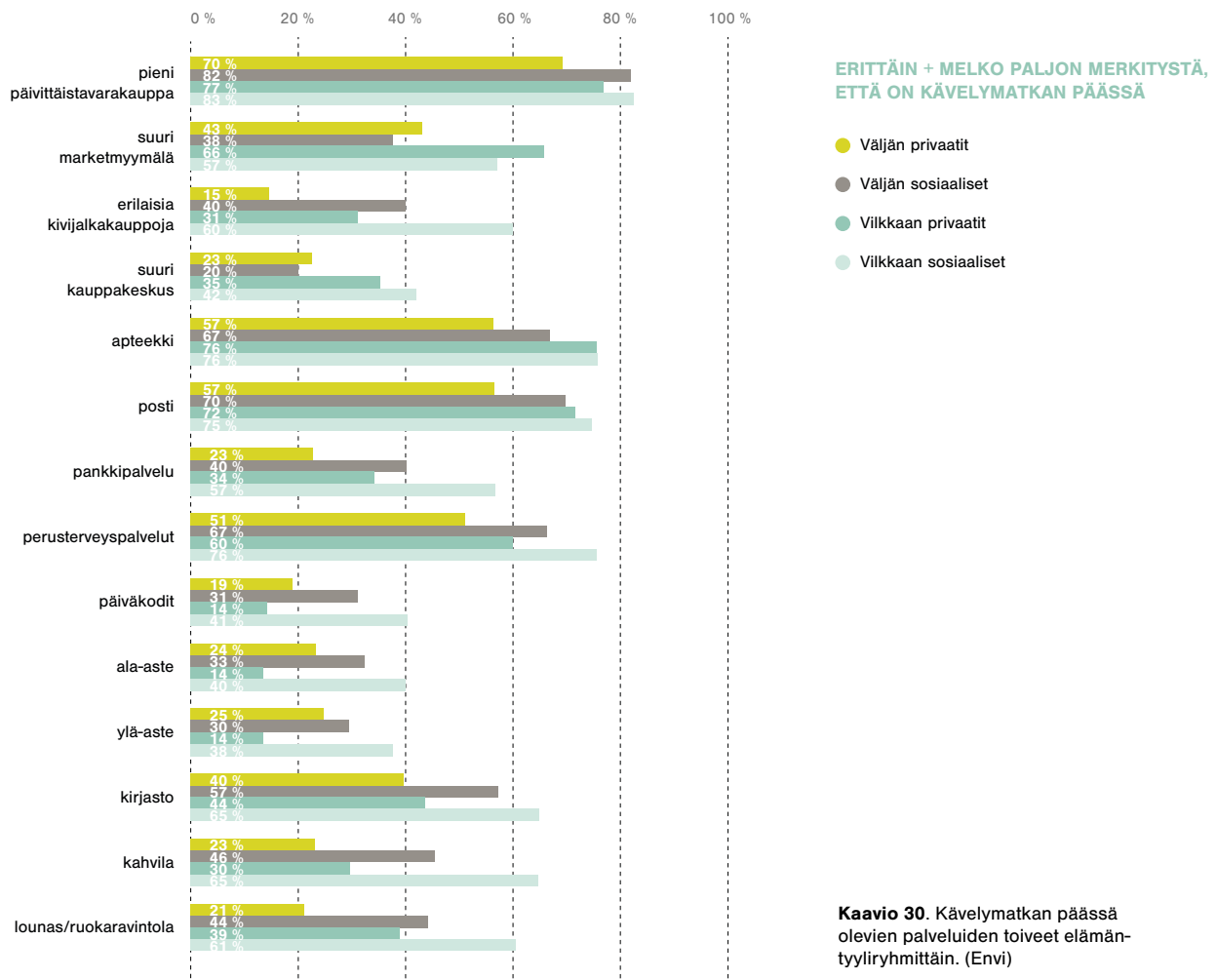
Palveluiden tarkastelu ikäryhmittäin paljastaa, että vain kauppapalveluissa ikä ei selittänyt merkittävästi palvelutoiveita (kaavio 31). Kaikissa muissa vaihtoehtoissa ikä oli merkittävä tekijä. Yli 60-vuotiaille merkitsivät muita ikäryhmiä enemmän posti-, pankki- ja terveyspalvelut, kirjasto, kahvila ja ravintola. Valtaosa näistä palvelutyypeistä kokee tällä hetkellä muutoksia. Ikääntyville on tärkeä saada riittävä määrä palveluita kävelymatkan päähän asunnosta – ratkaisuksi on esitetty muun muassa monitoiminnallisia yhteispalvelupisteitä. Nämä palvelisivat myös sosiaalisesti suuntautuneiden tarpeita. Alle 45-vuotiaille merkitsivät muita enemmän päiväkotit ja koulut, mikä selittyy suoraan elämäntilanteella. Townhouse-asumisen houkuttelevuudessa juuri lapsiperheiden palvelut ovat yksi avaintekijä. Toisaalta, jos rohkeutta riittää kehittää townhouse-asumista myös ikääntyville, luo tämä lisää palvelutarpeita.

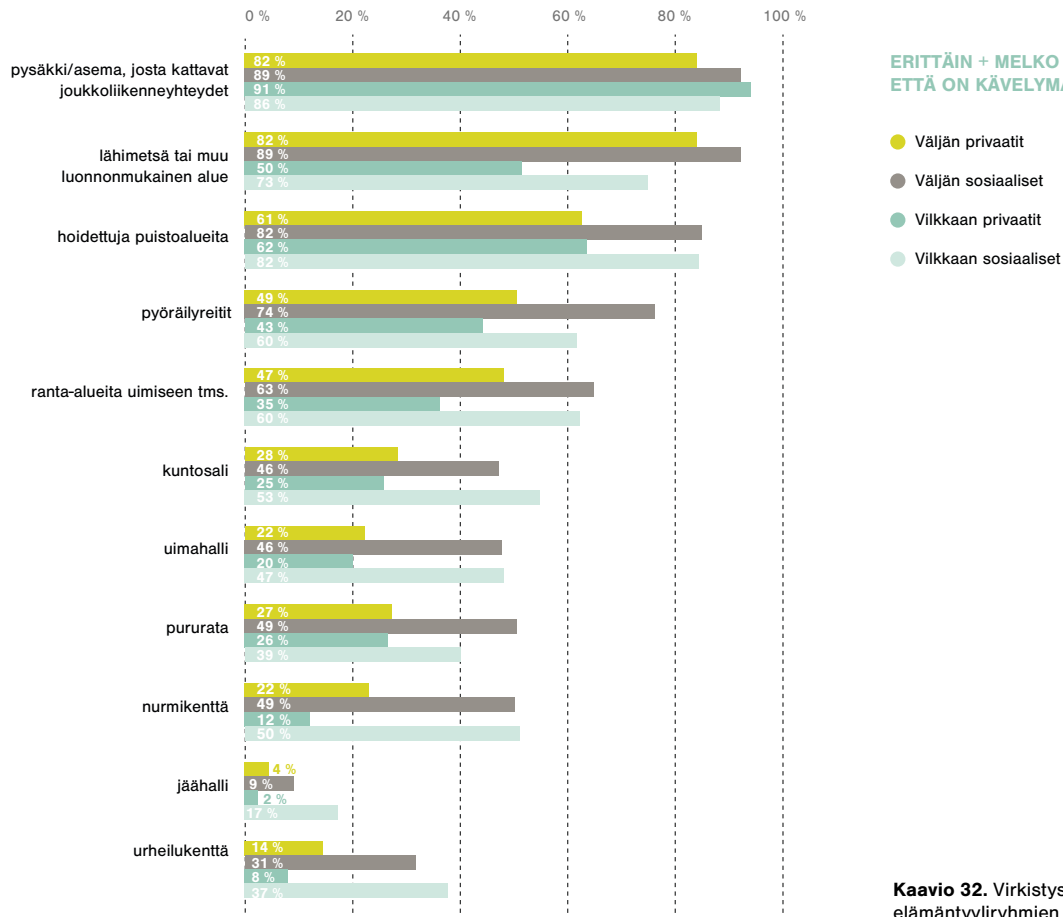
5.6.2 Liikkuminen ja virkistys

Yhteistä pääkaupunkiseudun vastaajille on, että hyviä liikkumisyhteyksiä odotetaan. Merkitseviä eroja syntyi elämäntyyli ryhmiä välillä kaikissa muissa kohdissa paitsi joukkoliikennepysäkin kohdalla. Myös edellisessä Unelmakoti-kyselyssä joukkoliikenne koettiin tärkeäksi kaikissa asukasryhmissä.

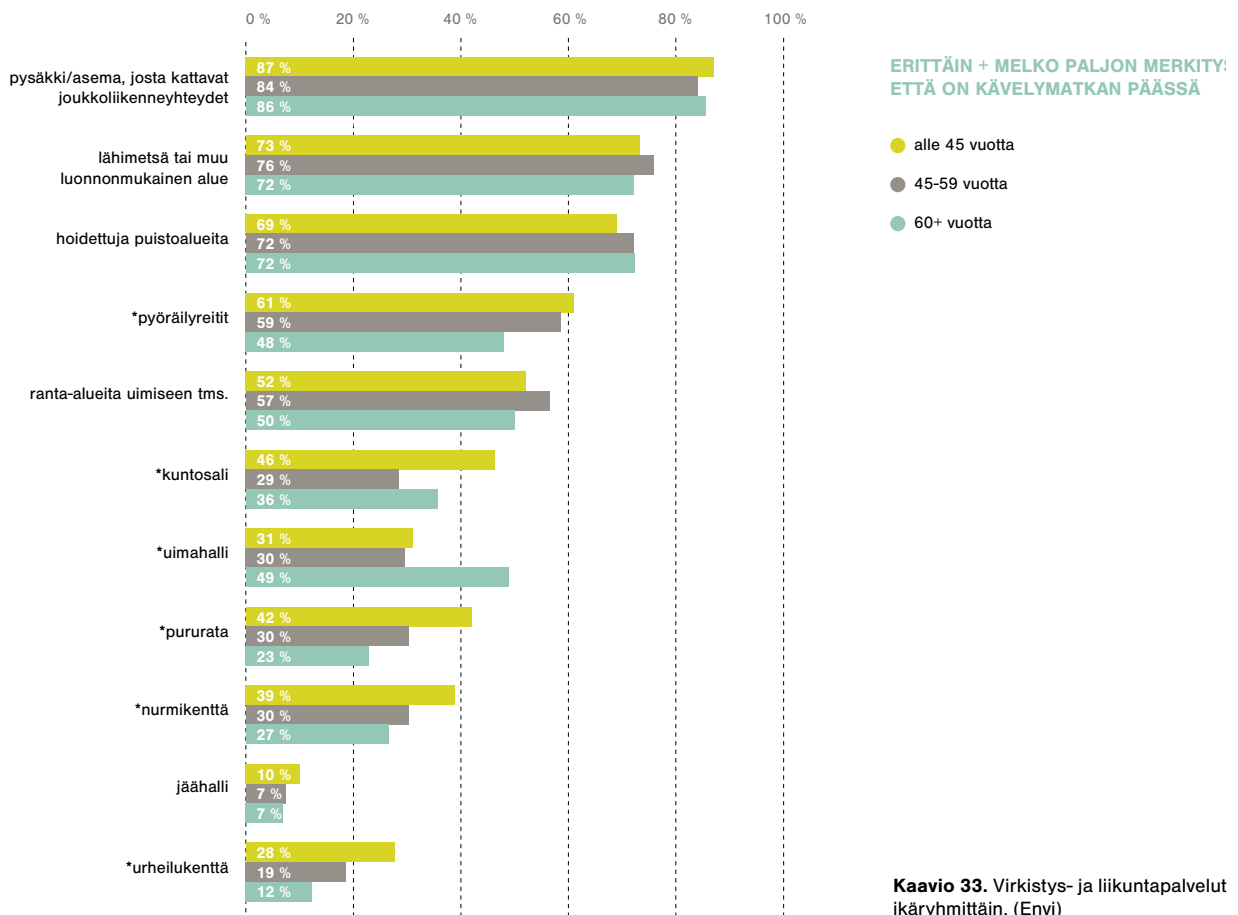
Pääsääntöisesti kaikki kysytyt, liikkumisympäristöön liittyvät asiat olivat yhteisöllisille ryhmille tärkeämpiä kuin privaatille. Poikkeus on kuitenkin lähimetsä, joka on väljän asuinalue tyyppin asukkaille tärkeämpi kuin keskustamaisen, vilkkaan alueen asukkaille. Lähimetsä on vähiten tärkeä vilkkaille privaatille (kaavio 32).

Hoidetut puistoalueet vetoavat erityisesti sosiaalisesti suuntautuneisiin, aluetyypistä riippumatta. Tämä peräänkuuluttaa viheralue suunnittelulta paneutumista eri aluetyyppeihin – myös esikaupunkialueilla toivotaan

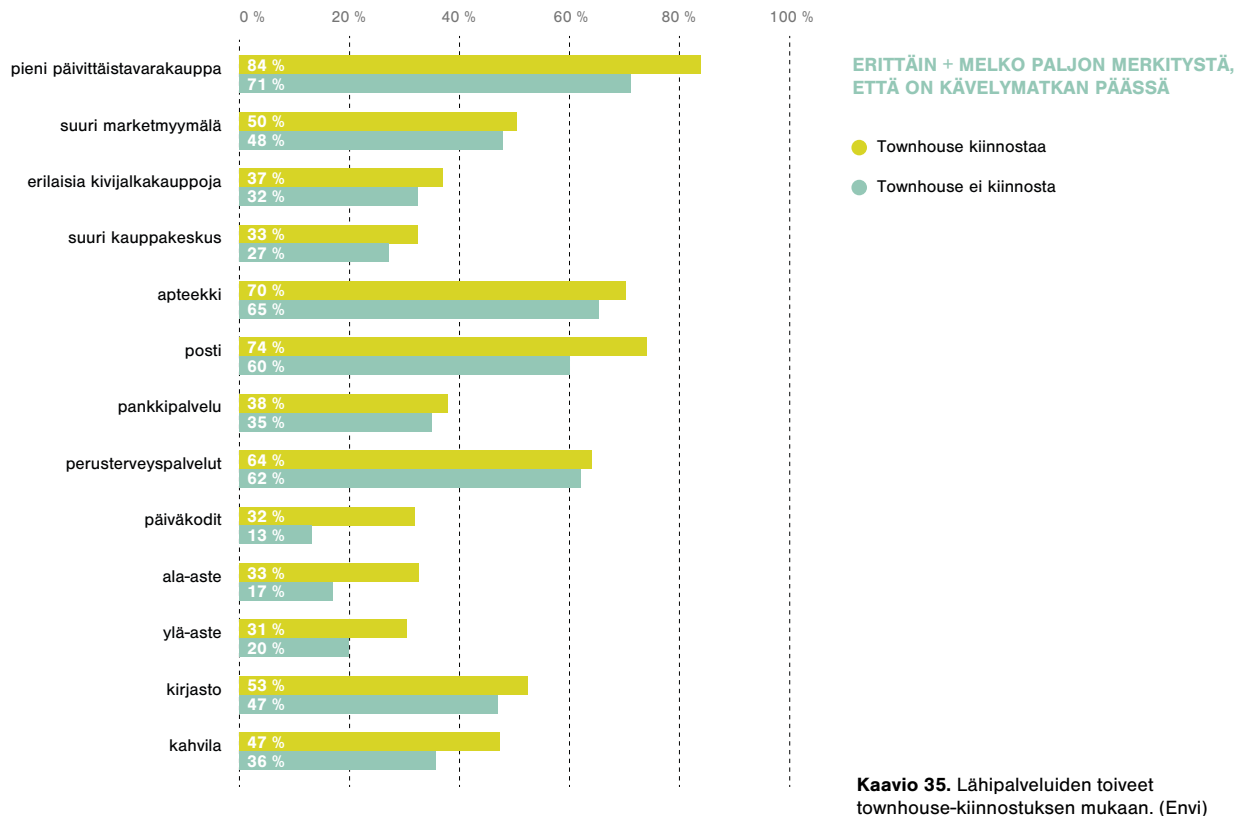
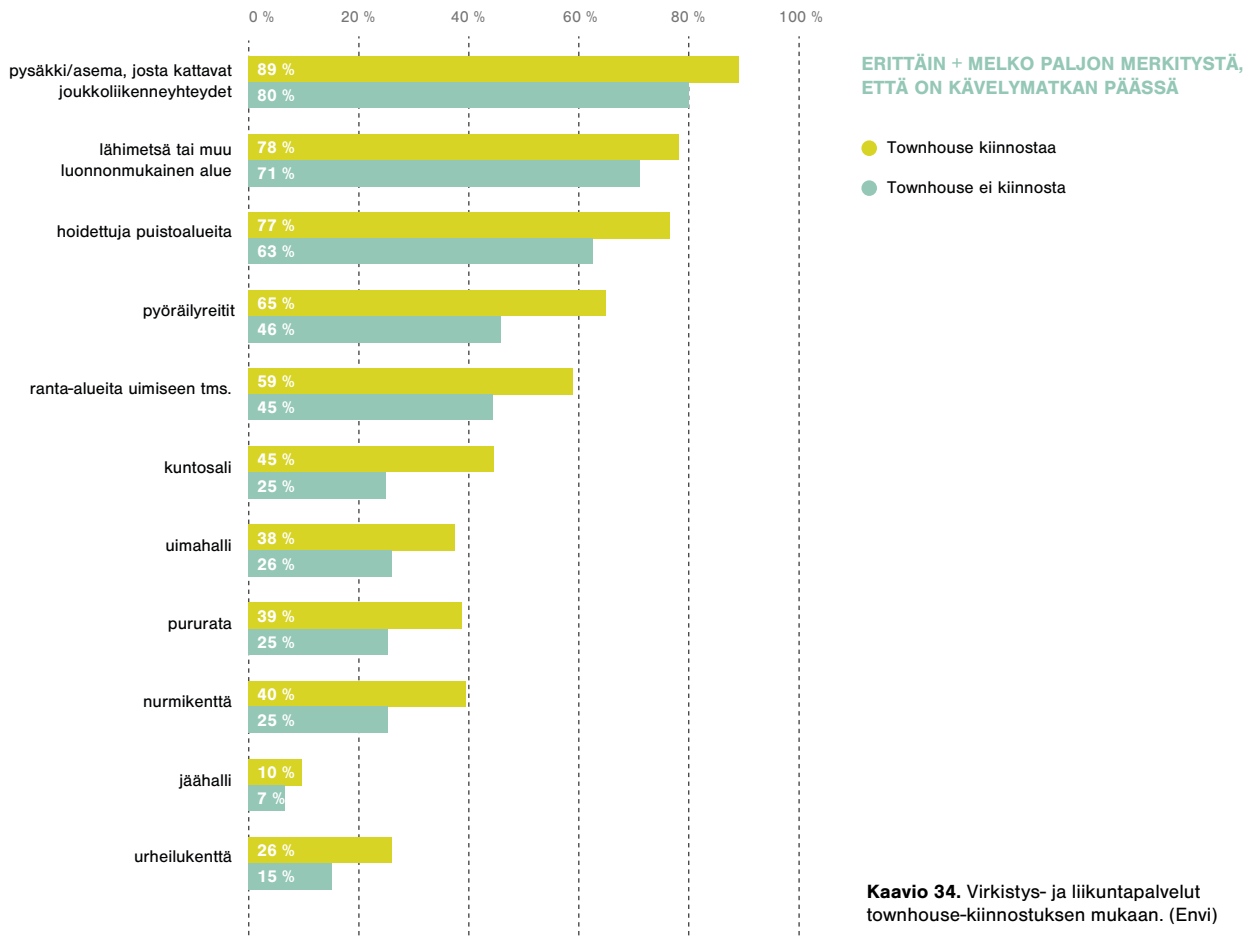




Kaavio 32. Virkistys- ja liikuntapalvelut elämäntyyliyhymien mukaan. (Envi)



Kaavio 33. Virkistys- ja liikuntapalvelut ikäryhmittäin. (Envi)



”kaupunkimaisia” hoidettuja puistoja ilman että menetetään taajamametsiä ja vastaavia viheralueita.

Kaavio 32 osoittaa myös, että pyöräilyreitit vetoavat erityisesti väljän alueen sosiaaliin. Pyöräilyn lisääntynyt kiinnostus muistuttaa myös pyöräilyn huomioon ottamisesta asuntosuunnittelussa, mukaan lukien huolto- ja säilytys-tilat osana yhteistiloja.

Sosiaalisesti suuntautuneet ovat asukasryhmä, joka kokee luontevampana vaikuttaa oman asuinalueensa kehittämiseen. Tulosten perusteella voidaan arvioida, että ainakin toistaiseksi väljemmillä ja tiiviimmillä asuinalueilla löytyy ulkoilun ja virkistyksen puolestapuhujia suhteellisen tasapuolisesti.

Kaikissa ikäluokissa joukkoliikenteen pysäkin sijainti ja viheralueet näyttäytyivät jokseenkin yhtä tärkeitä. Ikäryhmä selitti merkittävästi kuitenkin useita virkistykseen ja liikkumiseen liittyviä kohtia (kaavio 33). Yli 60-vuotiaille merkitsi uimahalli enemmän kuin muille (erittäin tai melko paljon merkitystä 49 %) ja kuntosali ikäluokkavertailussa toiseksi eniten (36 %). Urheilu- ja nurmikenttä, pururata ja kuntosali merkitsivät nuorimmille eli alle 45-vuotiaille enemmän kuin muille. Pyöräilyreitit merkitsivät vanhimille vähemmän kuin muille. Voisiko tämä kertoa myös siitä, että ikääntyvät eivät arvosta kävelyä ja pyöräilyä yhdistäviä reittejä eri liikkumisnopeuksien vuoksi? Pohdinta on tarpeellinen townhouse-asumisen alueilla, joissa pyöräily voi olla hyvinkin keskeinen liikkumiskeino. On mahdollistettava pyöräilystä erotettuja kävelyreittejä rauhalliseen ja turvalliseen liikkumiseen.

Nuorimmissa vastaajissa nurmikentän suosio muistuttaa viheralueiden käytettävyydestä – lähipuistoa ei toivota vain oleskeluun, vaan soveltuvaksi esimerkiksi pelailuun. Käytettävyyttä nousi esiin myös asennekysymyksissä: vastaajista enemmistö piti tärkeänä lähiviheralueiden käytettävyyttä ennen niiden mahdollisia suojeluarvoja.

5.6.3 Palveluiden, liikkumisen ja virkistyksen arvostukset townhouse-kiinnostuksessa

Lopuksi voimme arvioida palvelutoiveita townhouse-kiinnostuksen mukaan. Townhouse-talotyypin kehittämisessä yksi keskeinen kysymys on ollut townhouse-asunnon sijainti. Millaisessa palveluympäristössä suomalainen tulevaisuuden townhouse sijaitsee?

Tulosten valossa townhouse-talotyypistä kiinnostuneet vaativat palveluilta keskimääräistä enemmän (kaaviot 34 ja 35). Sama huomio tuli esiin jo townhouse-työpajoissa. Palvelutoiveet korostavat toivetta townhouse-asumisen keskustamaisesta sijainnista. Kuitenkin keskustamainen aluetyyppi voi vaihdella paljonkin hyvin rakennetusta ja vilkkaasta vehreään ja kylämäiseen. Luonnollisesti näissä eri tyypeissä on erilaiset palvelutarjonnan mahdollisuudet.

Tulevaisuuden townhouse-asumisen tulisi siis mahdollistaa lapsiperheillekin autoton asuminen, osalle ”raitiovaunun linjan varrella”, osalle etäämpänä keskustaa, vehreämmin

ympäristöin. Yhteistä on toive arjen sujuvuudelle, lähikouluille ja kohtaamispaikoille kuten kirjastolle ja kahviloille. Virkistys- ja liikkumispalvelut townhouse-kiinnostuksen mukaan tarkasteluina osoittavat, että townhouse-asumisesta kiinnostuneet arvostavat toimivaa joukkoliikennettä. Myös lähimetsät ja hoidetut puistoalueet kuuluvat townhouse-asumisesta kiinnostuneen toivelistalle. Pyöräilyreittien toive korostuu, mikä korostaa toimivien pyörävarastojen ja huoltotilojen tarvetta. Pyörät on saatava helposti käyttöön vuoden ympäri.

Yleispiirteisesti townhouse-asumisesta kiinnostuneet näyttäytyvät virkistyspalveluiden valossa aktiivisina ja liikkumista arvostavina asukkaina. Tämä muistuttaa townhouse-asumisen säilytys- ja vaatehuoltoratkaisuista. Myös suomalainen unelmakoti -tutkimuksen työpajat toivat toistuvasti esiin aktiivisen, urheilevan elämäntyylin tarpeet. Kodinhoitohuone, harrastevälineiden erilaiset säilytystilat ja urheiluvälineiden kuivaus ovat esimerkkejä asukkaiden tarpeista, joihin asuntosuunnittelun on otettava kantaa.

5.7

Johtopäätökset

Pääkaupunkiseudulla keskustelu on keskittynyt viime aikoina kaupunkibulevardeihin ja pyöräilyn edistämiseen. Kaupunkibulevardien yhtenä kantavana pilarina ovat kivi-jalkakaupat. Kun asukas saa välttämättömimmän asuin-alueeltaan, kävely- tai pyöräilymatkan päästä, auton tarve minimoituu. Palveluiden läheisyys korostuu townhouse-myönteissä, mutta jopa huolestuttavaa on esimerkiksi kivijalkakauppojen merkityksen vähäisyys suhteessa esimerkiksi apteekeihin, postin ja perusterveyspalveluiden saatavuuteen. Valtaosa asukkaiden arvostamista palveluista, kuten koulut, terveydenhuolto ja posti ovat keskitettäviä, jolloin niiden paikallinen saatavuus on muuttumassa epävarmaksi. Miten tämä kehityssuunta tukee paikallisen asioinnin ja kävelypainotteisen liikkumisen periaatetta? Erityisen haastavaksi kuvio muuttuu, kun tarkasteluun otetaan mukaan Unelmakoti- ja Envi-kyselyistä tunnistetut asukasprofiilit. Tiiviin keskustamaisen asumisen suosijoissa erottuvat omiksi ryhmikseen sosiaaliset ja privaattit asukkaat. Sosiaalisista yli puolet (60 %) mutta privaateista vain vajaa kolmannes (31 %) pitää tärkeänä kivijalkakaupan läheisyyttä. Tiiviin keskusta-alueen privaattit asioisivat mieluummin suuressa market-myyvälässä (66 %). Syy saattaa olla privaattien toive anonyymimpään asiointiin – kivijalkakauppoja leimaa tuttavallisuus ja yleensäkin ne ominaisuudet, joita kaupunkisuunnittelun kautta haetaan.

Townhouse-myönteisissä korostuu pioneerihenkisyys myös autottoman asumisen osalta. Tulevaisuudessa arva-tenkin löytyisi asukkaita, joita autoton asuinalue puhutte-lisi. Heidän kohdallaan palveluiden sijainti muuttuu avain-tekijäksi. Townhouse-asumiseen mielletään asumisen helppous, myös palveluiden suhteen. Siksi townhouse-asunnon sijainnilla on väliä. Väliä on myös asukaskohde-ryhmillä. On melko mahdotonta tarjota kaikki keskeiset palvelut kävelymatkan päässä. Siksi on tunnistettava, mitkä palvelut olisivat tietyllä alueella mahdolliset ja mitä asukassegmenttejä juuri ne palvelut puhuttelisivat. Haas-teita mitoituksessa syntyy ”housing for lifetime” -tavoit-teen kanssa. Toisaalta palvelutilat, jotka nekin suunnit-tellaan ajassa muuntuviksi, mahdollistavat tarvittavan joustavuuden. Tässä tavoitteessa alueellisilla asukastaloilla voi olla oma tärkeä roolinsa. Ikääntyvien ja lasten kerho-toiminta voivat nekin hyödyntää samoja tiloja, toisiaan seuraten tai toisiinsa liittymen.

Kestävien asumisratkaisujen kannalta oleellista on tun-nistaa asuinalueeseen juurtumista ja osallistumista edis-tävät tekijät. Tämän ohella tarvitaan lisää vertailevaa tut-kimusta, jotta kestävyyttä tavoittelevien toimenpiteiden hyödyt on mahdollista tunnistaa ja arvioida.

/

06 ***Johtopäätökset***

TOWNHOUSE-TALOTYYPPI on *Habitat Components – Townhouse* -tutkimuksen antamien tulosten valossa kiinnostava uusi tulokas suomalaiseen asuntotyypologiaan. Ominaisuuksiltaan se vastaa omalta osaltaan tulevaisuuden asumisratkaisuihin kohdistuviin haasteisiin, kuten kestävyiden vaateet, täydennysrakentaminen, erilaiset kaupunkirakenteet, erilaiset asumisen tavat ja elämäntyyli. Huolimatta asuntorakentamiseen tällä hetkellä kohdistuvista kustannuspaineista ovat sekä pienimittakaavainen kaupunkirakenne että suuremmat perheasunnot edelleenkin ajankohtaisia ja niille on jatkossa kysyntää. Koska tarvetta on lisäksi aiempaa tiiviimpään kaupunkiympäristöön sopiville asumismuodoille, tarjoaa townhouse potentiaalisissa käyttäjäryhmissä varteenotettavan vaihtoehdon sekä pientalolle että kerrostaloasumiselle.

Suomalainen Unelmakoti – tutkimus on tuonut esiin yllättäviä ja mielenkiintoisia käyttäjäryhmiä, kuten yksinasujat ja seniori-ikäiset, jotka ovat kiinnostuneita talotyyppin tarjoamasta elämäntavasta. Monipuolisesti ja käyttäjälähtöisesti suunniteltu townhouse-kortteli voi tarjota myös näille ryhmille houkuttelevan asuinympäristön. Tiivis kaupunkirakenne ja riittävä asukaspohja luovat edellytykset kaupunkiasumisen kannalta oleellisten monipuolisten lähipalvelujen saatavuudelle. Lapsiperheille, keski-ikäisille ja vanhenneville näyttäytyy elämäнкаariasuminen kiinnostavana ja paikkaan sitouttavana: omatonttinen townhouse pihoineen, joustavine maantasokerroksineen ja mahdollisine piharakennuksineen luo edellytyksiä eri sukupolvien asettumisen samaan taloon tai esimerkiksi kortteliin. Townhouse-taloihin voidaan suunnitella hissi- tai nostinvaraus, taloon voidaan asentaa hissi tai maantasokerrokset voidaan suunnitella esteettömiksi, jolloin liikuntarajoitteisten asuminen on myös mahdollista huolimatta asuntojen monikerroksisuudesta. Townhouse-tyyppi tarjoaa edellytykset myös tutkimuksessa esiin nousseeseen joustavuuden tarpeeseen osana elämänhallintaa. Piharakennukset ja ennakoiva suunnittelu mahdollistavat tilojen ulosvuokrattavuuden – esimerkiksi uudenlaisen alivuokralaisuuden. Joustavuus lisää asukkaan asumiskustannusten ja tilantarpeen hallintamahdollisuuksia.

Merkittäväksi seikaksi sekä Alankomaiden ja Saksan townhouse-asumista käsitelleissä diplomitöissä että Suomalainen Unelmakoti -kyselytutkimuksessa nousivat myös yksilöllisyys ja identiteetti ilmentäminen: Itsenäisenä omatonttisena kiinteistönä townhouse vertautuu perinteiseen

omakotitaloon ja tarjoaa monipuolisten tilaratkaisujen lisäksi mahdollisuuden omaleimaisuuteen myös katukuvassa ja vaikuttaa siten myös alueelliseen identiteettiin. Yhteenkään muuhun talotyyppiin ei aiemmin ole liitetty yhtä selkeitä identiteettiä tuottavia odotuksia. Tämä nousee haasteeksi suomalaisessa yhtiömuotoisessa rakentamisessa: mikäli townhouse-tyyppiä tullaan tekemään asuntoyhtiömuotoisena, on tärkeää, että löydetään ratkaisumalleja ja toimintatapoja asuntoyksiköiden yksilöllisyyden luomiseksi sekä asuintilojen että ulkoisen hahmon osalta.

Suomalainen Unelmakoti – tutkimuksen avulla saatu asukasprofiilitieto on kiinnostava ja uuden näkökulman suunnitteluun tarjoava lähestymistapa: tästä tutkimuksesta johdettujen asukasprofiilien mukaiset asukkaiden arvotukset määrittelevät kaupunkirakenteen ja paikallisyhteisöllisyyden luonnetta ja ominaisuuksia. Lähestymistapaa ja saatua tietoa on mahdollista hyödyntää suoraan yhtenä suunnittelun ja kaavoituksen työkaluna. Se avaa mahdollisuuksia uusien tulevaisuuden elämänmuotoon liittyvien elementtien, kuten esimerkiksi jakamistalouden, sisällyttämiseen osaksi asumiskonsepteja. Näitä voisivat olla muun muassa asukkaiden jakamat sähköautot, yhteiset sisä- ja ulkotilat ja vaikkapa katutilan mahdollisuudet. Tutkimuksessa asukasprofiilien kautta tunnistettiin myös se, että etenkin lapsiperheitä kuuluu ”väljän alueen sosiaaliseen” elämäntyyliin. Tämä kertoo siitä, että townhouse-alueiden tiiveyden asteella on suuri merkitys katsottaessa sitä elämäntapojen ja arvojen näkökulmasta. Tarvitaan monen tyyppisiä townhouse-alueita ja väljienkin alueiden luonne voi olla kaupunkimainen tai ”pikkukaupunkimainen”. Myös väljillä alueilla tarvitaan kohtaamispaikkoja ja esikaupunkimaisuus voi synnyttää väljilläkin alueilla kaupunkiin kaivattua ”pöhinää”. Tällöin ”pöhinä” olisi erilaista kuin kaupunkikeskustoissa. Tärkeintä olisi suunnittelun avulla tuottaa puitteet, jotka puhuttelisivat näihin toimintamahdollisuuksiin sopivia asukkaita.

Townhouse-ratkaisut – kuten arkkitehtoniset ratkaisut viime kädessä yleensäkin – ovat aina paikkasidonnaisia, mutta kohderyhmän tai -ryhmien tunnistaminen jo kaavoitusvaiheessa tarjoaa hyvät edellytykset myös toteutusaikaiselle suunnittelulle ja mahdollisten asukkaiden löytämiselle. Tämä kertoo myös siitä, että vaikka *Habitat Components – Townhouse* tutkimuksena on pitäytynyt suhteellisen tiukasti rajatussa townhouse-talotyyppin tulkinna, on oleellista, että suomalaista townhouse -tyyppiä

kehitetään monipuolisesti vastaamaan erilaisiin tarpeisiin ja siitä löydetään kontekstisidonnaisia variaatioita, jotka myös rikkovat perinteistä tyypittelyä. Tutkimus on tuonut yleisellä tasolla esiin tarpeen tuottaa uutta pienimittakaavaista ja kaupunkimaista asuin ympäristöä. Kohderyhmäajattelu tarjoaa toimivan työvälineen käytettäväksi myös townhouse-tyyppin ja siitä muodostuvien asuinalueiden kehittämissä ja uusien asuntotyyppien konseptoinnissa.

Habitat Components – Townhouse -tutkimuksessa esitetyt talotyyppin perusmallit ja kortteliratkaisut (ks. loppuraportin luku 5) on tehty tarkoituksellisesti kaaviomaisina ja välttämällä arkkitehtonista ilmaisua. Niiden tarkoituksena on muuttaa toiminnalliseen ja fyysiseen muotoon sitä tietoa, jonka tutkimuksen eri osat ovat tuottaneet ja koota ne kaavoitusta ja maankäyttöä, konseptointia ja jatkotutkimusta taustoittavaksi ja tukeväksi tiedoksi, jota voidaan hyödyntää monipuolisesti. Tutkimuksen myötä on käynyt myös ilmeiseksi, että townhouse ei ilman kustannuksia lisääviä ratkaisuja mukaudu kerrostaloksi (so. rakennus, jossa on erillisiä itsenäisiä asuntoja päällekkäin). Townhouse-talotyyppin tutkimuksessa saadut tulokset tarjoavat kuitenkin eväitä erilaisten perinteisen townhouse-tyyppin evoluutiomallien, typologisten yhdistelmien ja myös muiden talotyyppien, kuten pienkerrostalon kehittelyyn.

Eräs tutkimuksessa esiin noussut kysymys on jatkuvasti kasvava pienten asutokuntien (yksinasujat, pienperheet, vanhuksset, kimpat jne.) kiinnostus pientaloasumista ja pientalovaltaista kaupunkirakennetta kohtaan. Tällöin nousee esiin tarve tarjota tiivistä pienimittakaavaista kaupunkiympäristöä myös heille. Townhouse-alueen rakenteeseen ja mittakaavaan sopivien asuinkerrostalojen kehittäminen ja ottaminen huomioon maankäytössä on kiinnostava jatkopohdinnan aihe. Aihepiiri on ollut esillä aika ajoin viime vuosikymmenten aikana, mutta ansaitsee laajempaa pohdintaa, jossa huomioitaisiin monipuolisesti pienasuntojen erilaisia toteutusmahdollisuuksia myös kaavoituksen ja taloudellisen toteutettavuuden näkökulmasta. Alankomaiden kokemusten pohjalta voidaan todeta, että pienimittakaavisten asumisratkaisujen kehittämistarpeet tulisi yleensäkin ottaa uudelleen ohjelmalliseen tarkasteluun. Tämä kytkeytyy myös sosiaalisen kestävyuden teemaan, joka on nousemassa asumisen tutkimuksen keskiöön. Sosiaalisen kestävyuden voi katsoa kokoavan yhteen monia ajankohtaisia aiheita ja kysymyksiä, kuten mm. asukasnäkökulman hyödyntämisen ja kohtuuhintaisuuden, mutta näitä kysymyksiä tulisi tutkia yhdessä käyttäjälähtöisesti sekä laadulliset että taloudelliset näkökulmat huomioon ottaen.

Habitat Components – Townhouse -tutkimushanke päättyy tähän raporttiin, mutta townhouse-tutkimus jatkuu siten, että loppuraportin muut kaksi osaa, joihin on viitattu tämän raportin johdannossa, tullaan julkaisemaan vuoden 2017 kevään aikana. Kuluva syksyn (2016) aikana on lisäksi käynnistetty Arkkitehtuurin laitoksella puurakenteisen townhouse-pilottikorttelin kehittämisprojekti. Kortteli tullaan rakentamaan vuoden 2018 aikana Itä-Helsinkiin ja korttelin suunnittelu tehdään arkkitehtiopiskelijoiden opetus- ja opinnäytetyönä. Toteutuksesta vastaa yksityinen rakennuttaja. Hankkeen tavoitteena on hyödyntää Habitat

Components – Townhouse - ja Energy Efficient Townhouse -tutkimusten tuloksia mahdollisimman laajasti ja testata ja soveltaa niitä suomalaisen tiiviin pientaloalueen teolliseen puutalotuotantoon. Tuloksena syntyvä kortteli on lähtökohtaisesti normaalia asuntotuotantoa, mutta tutkimuksen näkökulmasta tavoitteena on saada Aalto-yliopiston käyttöön korttelista asuntoyksikkö, jossa voidaan pitkällä aikajänteellä tutkia townhouse-asumiseen ja käyttäjäkokemuksiin sekä pientaloalueiden yhteisöllisyyden kehittämiseen liittyviä kysymyksiä ja kestäväää asumista tukevia ratkaisuja että testata mm. uusia asumisen energiatehokkuuteen ja digitalisaatioon liittyviä uusia innovaatioita. Toteutusprosessin toivotaan tuovan myös tietoa tiiviin alueen toteutukseen ja esivalmistaiseen teolliseen tuotantoon liittyvistä kustannustehokkaista ja toimivista ratkaisumalleista.

Aalto-yliopiston strategiaan fokusalueisin linkittyvässä Aalto Living+ -ohjelmassa mainitaan ihmisystävällinen elinympäristö. Townhouse-tutkimus liittyy vahvasti kaupunkimaisten asuin ympäristöjen laadullisten ominaisuuksien kehittämiseen yhä enemmän käyttäjätarpeet huomioiden. (<http://www.aalto.fi/fi/research/platforms/living/>)



KIRJALLISUUS

- Abramsson, M., Borgegård, L. & Fransson, U. 2002. Housing careers: Immigrants in local Swedish housing markets. *Housing Studies*, 17(3), ss. 445–464.
- Alanne, K., Hasu, E., Hirvonen, J. & Verma, I. 2015. Asukasnäkökulma energiatehokkaaseen townhouse-asumiseen. Teoksessa Kuittinen, M. (toim.) *Nollaa parempi – Townhouse energiatehokkaassa asuinrakentamisessa*, ss. 13–17. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. Helsinki: Picascript.
- Allen, T. F. H. 2010. Making livable sustainable systems unremarkable. *Systems Research and Behavioral Science* 27, ss. 469–479.
- Ancell, S. & Thompson–Fawcett M. 2008. The Social Sustainability of Medium Density Housing: A Conceptual Model and Christchurch Case Study. *Housing Studies*, 23(3), ss. 423–441.
- Backman, K. 2015. *Yksinasuvien helsinkiläisten asumispreferenssit*. Pro gradu-tutkielma. Helsingin yliopisto. Geotieteiden ja maantieteen laitos. Kaupunkimaantiede.
- Barley, M. 1986. *Houses and History*. London: Faber and Faber Limited.
- Bartuska, T. J. 2013. The evolution of the townhouse and its role in creating sustainable communities. *International Journal of Design and Nature and Ecodynamics*, 8(4), ss. 300–310.
- Blomqvist, E. 2016. *In search of home. The Finnish Townhouse in View of the Resident and Current Housing Development*. Master's thesis. Espoo: Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.
- Bouwbesluit. 2011. *Praktijkboek Bouwbesluit 2012*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & Sdu Uitgevers.
- Bramley, G., Dempsey N., Power S., Brown C. & Watkins D. 2009. Social sustainability and urban form: evidence from five British cities. *Environment and Planning A*, 41, ss. 2125–2142.
- Bramley, G. & Power, S. 2009. Urban form and social sustainability: The role of density and housing type, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36, ss. 30–48.
- Bramley, G. & Morgan, J. 2003. Building competitiveness and cohesion: the role of new house building in central Scotland's cities. *Housing Studies*, 18(4), ss. 447–471.
- Brenner, K. T. & Geisert, H. 2004. *Das städtische Reihenhäus*. Ludwigburg: Wüstenrot Stiftung & Stuttgart: Karl Krämer Verlag.
- Breuste, J. 2011a. Ecology in cities: Man-made physical conditions: Introduction. Teoksessa Niemelä, J. (toim.) *Urban ecology: Patterns, processes and applications*, ss. 17–18. Oxford University Press.
- Breuste, J. 2011b. Ecology in cities: Man-made physical conditions: Summary. Teoksessa Niemelä J. (toim.) *Urban ecology: Patterns, processes and applications*, ss. 71–72. Oxford University Press.
- Bullock, N. 2002. *Building the Post-War World: Modern architecture and reconstruction in Britain*. London: Routledge.
- Burnett, J. 1978. *A Social History of Housing 1815-1985*. 2. painos. London & New York: Methuen & Co.
- Byrne, A. 1990. *Bedford Square. An Architectural Study*. London & Atlantic Highlands: The Athlone Press.
- Cameron, R., Blanuša, T., Taylor, J., Salisbury, A., Halstead, A., Henricot, B. & Thompson, K. 2012. The domestic garden – Its contribution to urban green infrastructure. *Urban Forestry & Urban Greening*, 11, ss. 129–137. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ufug.2012.01.002>
- Chapman, S. D., Wohl, A. S., Butt, John., Beresford, M. W., Treble, J. H., Bartlett, J. N., Smith, W. J. & Ball, F. J. 1971. *The History of Working-class Housing: A Symposium*. Newton Abbot: David & Charles.
- Chiu, R. L. H. 2003. Social sustainability, sustainable development and housing development: the experience of Hong Kong. Teoksessa Forrest, R. & Lee, J. (toim.) *Housing and Social Change: East-West Perspectives*, ss. 221–239. (Kindle edition) Routledge & Taylor & Francis e-Library.
- Clark, W. & Deurloo M. 2006. Aging in place and housing over-consumption. *Journal of Housing and Built Environment*, 21, ss. 257–270.
- Clough, R., Leamy, M., Miller, V. & Bright, L. 2004. *Housing Decisions in Later Life*. Hampshire: Palgrave Macmillan.
- Colantonio, A. & Dixon, T. 2011. *Urban Regeneration & Social Sustainability. Best practice from European cities*. Chichester, WS: Wiley-Blackwell.
- Cook, O. 1968. *The English house through seven centuries*. London: Thomas Nelson and Sons Ltd.
- Coulter, R., Ham, M. van & Findlay, A. M. 2015. Re-thinking residential mobility linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), ss. 352–374.
- Cuthill, M. 2010. Strengthening the 'social' in sustainable development: Developing a conceptual framework for social sustainability in a rapid urban growth region in Australia, *Sustainable Development*, 18, ss. 362–373.

- Cruikshank, D. 1986. *A Guide to the Georgian Buildings of Britain & Ireland*. New York: Rizzoli.
- Dempsey, N., Bramley, G., Power, S. & Brown, C. 2011. The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability. *Sustainable Development*, 19, ss. 289–300.
- Diepen A. M. L. van & Musterd A. 2009. Lifestyles and the city: connecting daily life to urbanity. *Journal of Housing and the Built Environment*. Vol. 24(3), ss. 331–345.
- DIN 18040-2. 2010. *Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen*. Liste der technischen Baubestimmungen LTB.
- Ehrlinger, S. 2008. Impulse aus der Baugruppe. *Baublatt*, 7–8, ss. 12–15.
- Ellilä, E. 2014. *Herenhuisesta kaupunkitaloksi – Tutkielma alankomaalaisen townhouse-talotyypin soveltamisesta Suomeen*. Diplomityö. Aalto yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.
- Eskelä, E. 2011. Kansainvälisten osaaajien asumistyytyväisyys pääkaupunkiseudulla. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 49(3), ss. 7–23.
- Faehnle, M., Jokinen, J., Karlin, A. & Lyytimäki, J. 2010. *Kaupunkiluonto ja monikulttuurisuus – maahanmuuttajat luontoalueiden kokijoina ja käyttäjinä*. Suomen ympäristö 1 | 2010. Suomen ympäristökeskus.
- Feketics, M., Schenk, L. & Schuster, M. 2005. *Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften*. Stuttgart: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. <http://www.baugemeinschaft.org/download/Neues_urbanes_Wohnen_in_Baugemeinschaften.pdf>. Viitattu 20.1.2013.
- Forrest, R., Grange, A. & Ngai-Ming, Y. 2002. Neighbourhood in a high rise, high density city: some observations on contemporary Hong Kong. *The Sociological Review*, 50(2), ss. 215–240.
- Fogelholm, K. 2003. *Espoon Säterinmetsä. Tutkimus yhteenkytkettyjen omakotitalojen rakentamisesta*. Helsinki: Ympäristöministeriö ja Rakennustieto.
- Frampton, K. 1992. *Modern Architecture. A critical history*. 3. painos. London: Thames & Hudson Ltd.
- Friedman, A. 2012. *Town and Terraced Housing: For Affordability and Sustainability*. London & New York: Routledge.
- Gaudia Tutkimus, 2013. *Vuosaaren Jasmiinin kaupunkipientalot*. Asumisen viihtyisyys ja toimivuus asukkaan näkökulmasta. Julkaisematon loppuraportti.
- Gehl, J. 2011. *Life between buildings, Using public space*. Washington DC: Island press.
- Gibler, K. M. & Tyvimaa, T. 2014. The potential for consumer segmentation in the Finnish housing market. *Journal of Consumer Affairs*, 48(2), ss. 351–379.
- Girouard, M. 1990. *The English Town*. New Haven & London: Yale University Press.
- Hanson, J. 2003. *Decoding Homes and Houses*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Hasu, E. & Hirvonen, J. 2015. Kestävästi kaupungissa? Pääkaupunkiseudun asukasprofiilit kohtaavat kaupunkisuunnittelun kestävyden tavoitteet. *Yhteiskuntapolitiikka* 80(5), ss. 477–490.
- Hasu, E., Tervo, A. & Hirvonen J. (julkaistaan). Lifestyles and Housing Design: Case Finnish Townhouse. *Nordic Journal of Architectural Research*.
- Hasu, E. & Staffans, A. 2014. Korkean rakentamisen pilviliinat. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 52(4), ss. 34–52.
- Hasu, E. 2010. Asumisen päätöksiä – järjellä vai tunteella? Teoksessa Juntto, A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki*, ss. 59–90. Helsinki: Gaudeamus.
- Hasu, E. 2009. *Koti pihalla. Kodin ulkotilat yksityisestä julkiseen. Asukkaiden kokemuksia asumisesta ja asumisen laadusta*. Diplomityö. Espoo: Teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtuuri laitos.
- Hedman, M., Heino, J., Tarpio, J., & Teronen, T. 2016. *Talopaletti: Ratkaisumalleja urbaaniin pientaloasumiseen*. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu; Vuosikerta 24. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. <<https://tutcris.tut.fi/portal/files/5146139/talopaletti.pdf>>. Viitattu 15.9.2016.
- Heikkinen, T., Hirvonen, J. & Sairinen, R. 2004. *IT-arki ja ympäristö. Matkapuhelin ja internet ympäristömyönteisen arjen mahdollistajana*. Suomen ympäristö 672, Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto. Helsinki: Edita Prima.
- Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015–2030. 2016. Helsingin kaupungin tietokeskus. <http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/16_01_11_Tilastoja_1_Vuori.pdf>. Viitattu 16.10.2016.
- Hirvonen, J. & Puustinen, S. 2014. Alueellinen segregaatio ja väestörakenteen muutokset. Teoksessa Puustinen, S., Mäntysalo, R. & Karppi, I. (toim.) *Strateginen ehittyminen kaupunkiseuduilla. näkökulmia kestävän maankäytön ja julkisen talouden kysymyksiin*, ss. 87–106. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 4/2016.

HKI. 2016. *65 vuotta täyttäneet Helsingissä. Helsingin kaupungin tietokeskus*. Tilastoja 2016:14. <http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/16_04_15_Tilastoja_14_Askelo.pdf>. Viitattu 16.6.2016

Homeruskwartier. 2013. <http://www.ikbouwminhuishin.nalmer.nl/kavels_in_almere/homeruskwartier>. Viitattu 4.12.2013.

Huttunen, H., Hasu, E., Hirvonen, J., Tervo, A. & Ullrich, T. 2015. *Uusi suomalainen unelmakoti? Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen*. Espoo: Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.

Hämäläinen, T. 2013. *Why Townhouses? A Comparative Study of Emerging Housing Concepts in Helsinki and Stockholm*. Pro gradu-tutkielma. Vrije Universiteit Brussel, Tilburg University, Manchester Metropolitan University, Eesti Kunstiakadeemia.

IenM = Ministry of Infrastructure and the Environment. 2004. *National Spatial Strategy – Summary*. <<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/11/23/summary-national-spatial-strategy-creating-space-for-development.html>>. Viitattu 4.12.2013.

IenM = Ministry of Infrastructure and the Environment. 2012. *35 Icons of Dutch Spatial Planning*. <<http://www.government.nl/documents-and-publications/leaflets/2012/12/19/icons-of-dutch-spatial-planning.html>>. Viitattu 4.12.2013.

Ilmonen, M. 2007. Vetovoimainen kerrostalo. Teoksessa *Kerrostalojen kehittäminen – Talotyypiselvitys*, ss. 9–21. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:10. <http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/julk_2007-10.pdf>. Viitattu 29.9.2016.

Jacobson, S. & Pirinen, A. 2007. Disabled persons as lead users in the domestic environment. In *Proceedings of the 2007 conference on Designing pleasurable products and interfaces*, ss. 158–167.

Jalkanen, R., Haapanen S., Helander, H., Hellman, P., Koponen R., Levanto, R., Manninen, R., Pulkkinen, S., Siivola, M. & Saarinen, T. 2012. *Townhouse-rakentaminen Helsingissä*. Helsingin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluvirasto. <http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/julk_2012-4.pdf>. Viitattu 29.9.2016.

James, R. N. 2008. Residential satisfaction of elderly tenants in apartment housing. *Social Indicators Research*, 89, ss. 421–437.

Juntto, A. 2010a. Johdanto: Mitä on erilaistuva asuminen? Teoksessa Juntto A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki*, ss. 7–13. Helsinki: Gaudeamus.

Juntto, A. 2010b. Asumisen historiallinen muutos Suomessa ja polkuriippuvuus. Teoksessa Juntto A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki*, ss. 14–47. Helsinki: Gaudeamus.

Juntto, A. 2010c. Suhdanteet ja trendit muovaavat asumisen tulevaisuutta. Teoksessa Juntto A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki*, ss. 259–286. Helsinki: Gaudeamus.

Jäppinen, J.-P., Tyrväinen, L., Reinikainen L. & Ojala, A. (toim.) 2014. *Luonto lähelle ja terveydeksi. Ekosysteemipalvelut ja ihmisen terveys. Argumenta-hankkeen (2012-2014) tulokset ja toimenpidesuosituks*. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 35/ 2014. Helsinki: Multiprint.

Kapedani, E., Herssens, J. & Verbeeck, G. 2016. Energy Efficiency and Universal Design in Home Renovations – A Comparative Review. Teoksessa Petrie, H., Darzentas, J., Walsh, T., Swallow, D., Sandoval, L., Lewis, A. & Power, C. (toim.) *Universal Design 2016: Learning from the Past, Designing for the Future, Studies in Health Technology and Informatics*, Volume 229, ss. 324–334. Ios Press Ebooks.

Kauko, T. 2006. What makes a location attractive for the housing consumer? Preliminary findings from Metropolitan Helsinki and Randstad Holland using the analytical hierarchy process. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(2), ss. 159–176.

Karlsruhe 2003. *Wohnungsnachfrage in der Wohnungs-marktregion Karlsruhe bis 2010*. Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung. <<http://www1.karlsruhe.de/Stadtentwicklung/afsta/Stadtentwicklung/download/Empirica-Zusammenfassung.pdf>>. Viitattu 9.2.2014.

Karsten, L. 2007. Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location, *Housing Studies*, 22 (1), ss. 83–98.

Kepsu, K., Vaattovaara, M., Bernelius, V. & Itälähti, M. 2010. *Vetävä Helsinki. Luovien ja tietointensiivisten alojen osajien näkemyksiä seudusta – kotimainen ja kansainvälinen näkökulma*. Helsingin kaupungin tietokeskus, Tutkimuksia 2010/4. Helsinki: Edita Prima.

Kersloot, J. & Kauko, T. 2004. Measurement of housing preferences: A comparison of research activity in the Netherlands and Finland. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 1, ss. 144–163.

Kilpelä, N., Hätönen, J., Palo, A. & Holopainen, T. 2014. *Esteetön kerrostalo tehokkaasti ja kestävästi*. Ympäristöministeriön raportteja 27/2014, Helsinki.

Kraut, R., Kiesler, S., Boneva, B., Cummings, J., Helgeson, V. & Crawford, A. 2002. Internet paradox revisited. *Journal of Social Issues*, 58(1), ss. 49–74.

Krokfors, K. 2010. Kohti joustavia asumisratkaisuja. Standardoidun asuntotuotannon ongelmat asumisen kehittämisessä. Teoksessa Norvasuo M. (toim.) *Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä*, ss. 211–241. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 99. Espoo: Teknillinen korkeakoulu.

- Krokfors, K. 2006. *Aika asuntoarkkitehtuurissa: typologinen joustavuus pientalosuunnittelun uudistamisen välineenä*. Licensiaatintyö. Espoo: Teknillinen korkeakoulu.
- Krämer, S. & Kurz, P. 2012. *Neues Wohnen in der Stadt*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung & Stuttgart: Karl Krämer Verlag.
- Krämer, S. & Kuhn, G. 2009. *Städte und Baugemeinschaften*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung & Stuttgart: Karl Krämer Verlag.
- Kuismanen, K. 2005. *Influence of climate on the design of houses*. <http://wintercities.com/Resources/Influence_of_climate.pdf>. Viitattu 18.10.2016.
- Kunz, W. 2011. *Blaue Reihe 51, Stadthäuser in Leipzig*. Leipzig: Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau. <<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/projekte/stadthaeuser-in-leipzig/>>. Viitattu 6.11.2013.
- Lankinen, M. & Lönnqvist, H. 2010. *Neliöt tiukilla. Asumisväljyys Helsingissä*. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuskatsauksia 2010, 3.
- Lapintie, K. 2014. Miksi monikulttuurisuus ei mahdu suunnittelijan suuhun?, *Yhdyskuntasuunnittelu*, 52(3), ss. 36–44.
- Lapintie, K. 2010. Intohimon hämärä kohde. Mitä asukas haluaa?, *Yhdyskuntasuunnittelu*, 48 (2), ss. 41–57.
- Lapintie, K. 2008. Ilmaston muutos ja elämän virta. Kestävä kehitys vastaan asumispreferenssit, *Yhdyskuntasuunnittelu*, 46(1), ss. 24–39.
- Lehto, A.-M. & Sutela, H. 2008. *Työolojen kolme vuosikymmentä. Työolotutkimusten tuloksia 1977–2008*. Helsinki: Tilastokeskus.
- Lilius, J. 2015. Urban space in the everyday lives of mothers and fathers on family leave in Helsinki. *European Urban and Regional Studies*, ss. 1–15. doi: 10.1177/0969776415619662
- Lilius, J. 2014. Is there room for families in the inner city? Life-stage blenders challenging planning. *Housing Studies*, 29(6), ss. 843–861.
- Lohja: Townhouse*. Townhouse-hankkeet Lohjalla. <<http://www.lohja.fi/default.asp?sivu=1&alasivu=2993&kieli=246>>. Viitattu 26.9.2016.
- Lohja: vuorovaikutus*. Lohjalainen vuorovaikutusmalli. Kehitystyötä kevättalvella 2016. <<http://palvelut.lohja.fi/kirjat/d5web/KOKOUS/201615931-9-1.PDF>>. Viitattu 26.9.2016.
- Lundholm, J. 2011. Vegetation of urban hard surfaces. Teoksessa Niemelä J. (toim.) *Urban ecology: Patterns, processes and applications*, ss. 93–102. Oxford: Oxford University Press.
- Mace, R. L. 1998. Universal design in housing. *Assistive Technology*, 10(1), ss. 21–28.
- McFadden, D. 1999. Rationality for economists? *Journal of Risk and Uncertainty*, 19(1-3), ss. 73–105.
- Manninen, R. & Holopainen, T. 2006. *Townhouse- Kytetty omatonttinen pientalo kaupungissa*. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2006-8.pdf >. Viitattu 13.10.2016.
- Maslow, A. H. 1943. A theory of human motivation. *Psychological Review*, 50(4), ss. 370–396.
- Muthesius, S. 1982. *The English terraced house*. New Haven & London: Yale University Press.
- Myers, D. & Ryu, S. 2008. Aging Baby Boomers and the Generational Housing Bubble. *Journal of the American Planning Association*, 74(1), ss. 17–33.
- Myllyniemi, S. 2009. *Aika vapaalla. Nuorten vapaa-aikatuhtimus 2009*. Nuorisosiain neuvottelukunta, julkaisuja 40 & Nuorisotutkimusverkosto/Nuorisotutkimusseura, julkaisuja 92. Helsinki: Opetusministeriö & Nuorisotutkimusverkosto.
- Mäenpää, P. 2011. *Helsinki takaisin jaloilleen – Askelia toimivampaan kaupunkiin*. Helsinki: Gaudeamus.
- Næss, P. 2001. Urban planning and sustainable development, *European Planning Studies*, 9(4), ss. 503–524.
- Neher, A. 1991. Maslow's Theory of Motivation. A Critique. *Journal of Humanistic Psychology*, 31(3), ss. 89–112.
- Nenonen, L. & Verma, I. (toim.) 2015. *Ikääntyneiden arjen ympäristöt ja palveluverkko – case Lauttasaari*. Aalto-yliopiston julkaisusarja Taide+ Muotoilu + Arkkitehtuuri 7/ 2015.
- Norlund, M. & Mäntylä, M. 2016. *Rakennetun ympäristön esteettömyys. Yhteenveto kyselytutkimuksen tuloksista*. Aura Research Oy ja Invalidiliitto ry. <http://www.esteeton.fi/files/attachments/esteeton/uutiset/rakennetun_ympariston_esteettomyys_tutkimus_2016.pdf>. Viitattu 30.9.2016.
- Norvasuo, M. (toim.) 2010. *Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumisen yhteisellä kehittelöllä*. Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus. Espoo: Yliopistopaino.
- Norvasuo, M. (toim.) 2008. *Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa*. Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus. Espoo: Yliopistopaino.

- Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., Hasu, E., Staffans, A., Kurvinen, A., Niemi, O. & Virta, J. 2013. *Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen*. VTT Technology 97. Kuopio: Kopijyvä.
- Oberndorfer, E., Lundholm, J., Bass, B., Coffman, R., Doshi, H., Dunnett, N., Gaffin, S., Köhler, M., Liu, K. & Rowe, B. 2007. Green roofs as urban ecosystems: ecological structures, functions, and services. *BioScience*, 57(10), ss. 823–833. doi: 10.1641/B571005.
- OECD 2011. *Growing Income Inequality in OECD Countries: What Drives it and How Can Policy Tackle it?* Paris: Forum 2.5.2011. <<http://www.oecd.org/social/soc/47723414.pdf>>. Viitattu 9.2.2014.
- Olsen, D. J. 1982. *Town planning in London: the eighteenth & nineteenth centuries*. 2. painos. New Haven & London: Yale University Press.
- Oosterman A. 1996. *Housing in the Netherlands: Exemplary Architecture of the Nineties*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Osborn, F. J. & Whittick, A. 1969. *The New Towns, the answer to megalopolis*. 2. painos. London: Leonard Hill Books.
- Pfeifer, G. & Brauneck, P. 2009. *Stadthäuser – eine Wohnbautypologie*. Basel: Birkhäuser.
- Perämäki, E. 2016. *Varjo väsyneille, vastus myrskytuulille – Ekosysteemipalvelut townhouse-rakentamisessa*. Diplomityö. Espoo: Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.
- Pulkkinen, J. & Veijalainen J. 2008. *Hollantilaisten kaupunkientaloiden palomääräykset ja kelluvat talot*. RY Rakennettu Ympäristö 4/2008. Helsinki: Rakennustieto.
- RakM G1. Ympäristöministeriö 2005. G1 Asuntosuunnittelu. Määräykset ja Ohjeet. Suomen rakentamismääräyskoelma. Ympäristöministeriön asunto- ja rakennusosasto.
- Rapoport, A. 2005. *Culture, architecture, and design*. Illinois: Locke Science Publishing Company, Inc.
- Ravetz, A. & Turkington, R. 1995. *The Place of Home. English domestic environments, 1914–2000*. London: E & FN Spon.
- Ring, K. 2013. *Self Made City Berlin*. Berlin: Jovis Verlag.
- Ristimäki, M., Tiitu, M., Kalenoja, H., Helminen, V. & Söderström, P. 2013. *Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet Suomessa — jalankulku-, joukkoliikenne- ja autovyöhykkeiden kehitys vuosina 1985–2010*. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 32 / 2013.
- Russell, R. S. 2001. A New Urbanism Renews Dutch Docklands. *Architectural Record* 4/2001, 189(4), ss. 95–102.
- Smith, S. 1994. The essential qualities of a home. *Journal of Environmental Psychology*, 14(1), ss. 31–46.
- Smith, S., Rayer, S. & Smith, E. 2008. Aging and Disability. Implications for the Housing Industry and Housing Policy in the United States. *Journal of American Planning Association*, 74(3), ss. 289–306.
- Spaargaren, G. 2003. Sustainable consumption: a theoretical and environmental policy perspective. *Society & Natural Resources*, 16(8), ss. 687–701.
- Stewart, R. 2006. *The Classic English Town House*. London: New Holland Publishers.
- Stimmann, H. D. 2011. *Stadthäuser. Handbuch und Planungshilfe*. Berlin: DOM Publishers.
- Strandell, A. 2011. *Asukasbarometri 2010. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä*. Suomen ympäristö 31. Helsinki: Suomen ympäristökeskus. Helsinki: Edita Prima.
- Strandell, A. 2005. *Asukasbarometri 2004. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä*. Suomen ympäristö 746. Helsinki: Suomen ympäristökeskus. Vantaa: Sinari.
- Strandell, A. 1999. *Asukasbarometri 1998. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä*. Suomen ympäristö 343. Helsinki: Suomen ympäristökeskus. Vantaa: Sinari.
- Straver-Nevalainen, M. 2006. *Tiivistä ja matalaa asuntorakentamista Alankomaissa*. Helsinki: Rakennustieto.
- Summerson, J. 1993. *Architecture in Britain 1530–1830*. 9. painos. New Haven & London: Yale University Press.
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2016. Kotitalouden elin-vaihe ja pienituloisuus. <http://www.stat.fi/til/tjt/2014/01/tjt_2014_01_2016-03-18_kat_004_fi.html>. Viitattu 29.9.2016.
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2015. Yksinasuvien määrä kasvoi eniten vanhemmissa ikäryhmissä. <http://www.stat.fi/til/asas/2015/asas_2015_2016-05-24_tie_001_fi.html>. Viitattu 16.10.2016.
- Tarbatt, J. 2012. *The Plot: Designing Diversity in the Built Environment: a Manual for Architects and Urban Designers*. London: RIBA Publishing.
- Tarpio J. 2015. *Joustavan asunnon tilalliset logiikat*. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu 18. Tampere: Tammerprint.
- Tervo, A. & Hasu, E. (julkaistaan). Playing with Townhouses — a Design-Based Research Method for Housing Studies. *Architectural Research in Finland / Arkkitehtuuritutkimus / Arkitekturforskning i Finland*, 1.
- Thierstein, A., Förster, A., Conventz, S., Erhard, K. & Ottmann, M. 2013. *Wohnungsnachfrage im Großraum München. Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabebenen*. Lehrstuhl für Raumentwicklung der Technischen Universität München TUM. München 2013.

<https://www.tum.de/uploads/media/Management_Summary_130111_Handout_01.pdf>. Viitattu 4.1.2014.

TNO Bouw, RIGO Research en Advies BV & Nationaal Duurzaam Bouwen Centrum. 2004. *High-Rise Housing In The Netherlands: Past, Present And Sustainability Outlook*. <<http://www.rigo.nl/Portals/0/High-Rise%20Housing.pdf>>. Viitattu: 18.8.2016.

Turvallinen kaupunki. <<http://www.turvallinenkaupunki.fi/turvallisuusteemat/sosiaalisesti-turvallinen-elinymparisto/suunnittelun-suuntaviivoja/yhteisollisyys-ja-osallisuus/kohtaamispaikkoja-lahiymparistoon>>. Viitattu: 14.8.2016

Tuominen, M., Vaattovaara, M. & Kortteinen, M. 2005. Kaikki eivät halua asua pientalossa. *Kvartti*, 2/2005, ss. 33–41.

Tuomola, K. 2016. *Esteettömyysmääraysten soveltaminen opiskelija-asuntorakentamisessa*. Diplomityö. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu 23.

Ullrich, T. 2015. Asukasnäkökulma energiatehokkaaseen townhouse-asumiseen. Teoksessa Kuittinen M. (toim.) *Nollaa parempi – Townhouse energiatehokkaassa asuinrakentamisessa*, ss. 30–35. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. Helsinki: Picascript.

Ullrich, T. 2014. *Townhouse–Bürgerhaus–Stadthaus. Saksalainen kytketty kaupunkipientalo inspiraation lähteenä – Tutkimus saksalaisen Bürgerhaus-talon perinteestä nykypäivän townhouse-talon rakentamisen arkeen*. Diplomityö. Espoo: Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos.

UN DESA. 2014. *Country profile Germany*. <http://esa.un.org/unpd/wup/Country-Profiles/country-profiles_1.htm>. Viitattu 14.2.2014.

Utriainen, J. 2016. *Iso-Britannia esikuvana tulevaisuuden kaupunkipientalolle*. Diplomityö. Espoo: Aalto-yliopisto, taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, arkkitehtuurin laitos.

Vallance, S., Perkins, H. C., Bowring, J. & Dixon, J. E. 2012. Almost Invisible: Glimpsing the City and its Residents in the Urban Sustainability Discourse. *Urban Studies*. 49(8), ss. 1695–1710.

Verma, I. (toim.) 2012. *Moniaistisuus ikääntyneiden asuinympäristöjen kehittämisessä*. <http://www.sotera.fi/pdf/MONA%20loppuraportti_30102012_small.pdf>. Viitattu 25.10.2015.

Vilkama, K., Vaattovaara, M. & Dhalmann, H. 2013. Kantaväestöä pakoon? Miksi maahanmuuttajakesittymistä muutetaan pois? *Yhteiskuntapolitiikka* 78(5), ss. 485–497.

Väliniemi, J., Rask M., Timonen, P. & Uotinen, S. 2009. *Asumisen kehittämiskatsaus – kuluttajat ja asumisalan toimijat pääkaupunkiseudun uusia asumiskonsepteja arvioimassa*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 1/2009. Helsinki: Edita.

Wassenberg F. 2008. *Key players in urban renewal in the Netherlands*. <http://repository.tudelft.nl/assets/uuid:13c1f616-5607-487b-988a-39064257648f/Wassenberg_.pdf>. Viitattu: 18.8.2016.

Yhteistilojen toteutuminen asuinrakennushankkeissa. 2015. Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto. <http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Yhteistilat_kerrostaloissa.pdf>. Viitattu: 16.10.2016.

YM. 2013. *Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013 - 2017*. Valtioneuvoston periaatepäätös 18.04.2013. <<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B8BEDFDB9-CAE9-443A-95F4-4F38013937E8%7D/97629>>. Viitattu 12.8.2016.

Ympäristöministeriö. 2013. <http://www.ym.fi/fi-fi/ymparisto/kestava_kehitys/mita_on_kestava_kehitys>. Viitattu 20.6.2016.

Yrittäjät. 2015. Yrittäjyystilastot. <https://www.yrittajat.fi/sites/default/files/migrated_documents/sy_yrittajyystilastot_2015.pdf> Viitattu: 1.9.2016.

MUUT LÄHTEET

Arkk 1. Sähköpostihaastattelut. Paul-Ehrlich Strasse, Karlsruhe: asukkaat ja arkkitehdit. Suoritettu aikana 10.12.2013–29.1.2014. Haastattelija: Tina Ullrich.

Arkk 2. Sähköpostihaastattelut. Bernauer Strasse, Berliini: asukkaat ja arkkitehdit. Suoritettu aikana 10.12.2013–11.2.2014. Haastattelija: Tina Ullrich.

Arkk 3. Avoin haastattelu. Paul-Ehrlich Strasse, Karlsruhe: asukas ja arkkitehti. 9.10.2014. Haastattelija: Tina Ullrich

Straver-Nevalainen M. 2013. Arkkitehti, DN Urbländ, Den Haag, Alankomaat. Sähköpostit 11.09.2013 ja 16.02.2014. Haastattelija: Emilia Ellilä.

Haapamäki, R. 2014. Co-creation – uudenlaisen asumisen konseptin kehittäminen yhdessä potentiaalisten asiakkaiden kanssa, case BoKlok, Skanska Kodit Oy. Tulevaisuuden kaupunki – työ – asuminen – liikkuvuus, Kiinko Helsinki 6.2.2014.

KUVALÄHTEET

Kuva 1. Aalto-yliopiston townhouse-studion opiskelijatyö, kevät 2013. Ilustraatio: Aku Jokinen.

Kuva 2. Borneo-Sporenburg, Amsterdam, Alankomaat. Valokuva: Caroline Moinel, 4.10.2016.

Kuva 3. Homeruskwartier-alueella on monia eriteemaisia ja -kokoisia tontteja tarjolla yksityisille rakennuttajille. Alueen kaupunkikuvasta on tulossa hyvin vaihtelevaa. Kuvalähde: http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/kavels_in_almere/homeruskwartier

Kuva 4. Vlinderbuurtissa samaan kortteliin on yhdistetty eri typologioita: kolmi- ja nelikerroksisia townhouse-asuntoja, townhouse-asuntoja yhdistettynä liike- tai työtilaan, kaksi päällekkäistä kaksikerroksista asuntoa sekä tavallisia yksikerroksisia kerrostaloasuntoja. Kuvalähde: http://locusarcitecten.nl/files/project/4/9901-Vlinderbuurt_website.pdf

Kuva 5. Nieuw Leyden on 2010-luvun vaihteessa toteutettu alue, jolla on paljon yksilöllisiä townhouse-taloja. Townhouse-talojen etupihat avautuvat kapeille kevyen liikenteen kaduille, jotka ovat turvallisia paikkoja myös lasten leikeille. Valokuva: Caroline Moinel, 1.10.2016.

Kuva 6. Ryhmärakentamiskohde Scheffelhof Frankfurt. Valokuva: Tina Ullrich, 29.9.2013.

Kuva 7. Kolontäyttäjät, Auguststrasse Berliinissä. Valokuva: Jukka Honkala, 14.11.2014.

Kuva 8. Leipzig, Saksa. Valokuva: Tina Ullrich, 9.10.2014.

Kuva 9. Sosiaalinen kestävyys on osa arkea. Valokuva: Caroline Moinel, 1.10.2014.

Kuva 10. Perhe-elämää kaupungissa. Valokuva: Eija Hasu, 20.7.2007.

Kuva 11. Townhouse-työpajan tuloksia. Valokuva: Reko Laurilehto, 24.2.2015

Kuva 12. Townhouse-työpajoissa pohdittiin townhouse-asumisen mahdollisuuksia. Valokuva: Reko Laurilehto 23.2.2015.

Kuva 13. Reaalitapaaminen Pokemon Go:n merkeissä Monikonpuron varrella Leppävaarassa. Valokuva: Elli Perämäki, 24.8.2016.

Kuva 14. Tonttikohtainen pysäköinti pihakadun varrella. Valokuva: Susanne Dürr, 6.3.2008.

Kuva 15. Kalasataman Antareksenkadun kombiblokki. Valokuva Tina Ullrich, 17.8.2014.

Kuva 16. Nieuw Leiden, Alankomaat. Valokuva: Tina Ullrich, 1.10.2016.

Kuva 17. Bofælleskabet Højen, Tanska. Valokuvat: Ira Verma, 31.1.2012.

Kuva 18. Waterwoningen, IJburg, Alankomaat. Valokuva: Caroline Moinel, 4.10.2016.

Kotina suomalainen townhouse. Lähtökohtia ja tulkintoja tulevaisuuteen. Tämä Habitat Components – Townhouse -hankkeen loppuraportti kertoo townhouse-talotyypin kehittämistä ja sen suhteesta asumisen ajankohtaisiin teemoihin. Näitä teemoja ovat muun muassa erilaistuvat asumistoiveet ja elämäntavat, sosiaalinen kestävyys, energiatehokkuus ja asumisen kohtuuhintaisuus. Asukasnäkökulman merkitystä painottavat tulokset kertovat townhouse-talotyypin ja sen konseptoinnin monista mahdollisuuksista. Townhouse taipuu moneksi ja sillä voi olla keskeinen rooli kaupunkirakenteessa. Siksi esimerkiksi asukasprofilointia on arvioitu sekä asuntosuunnittelun että kaupunkirakenteen ja paikallisyhteisöllisyyden näkökulmasta.

Tämä raportti esittelee townhouse-talotyypin lähtökohtia ja sen eurooppalaisia juuria, sekä tutkimushankkeen eri vaiheissa kertyneitä havaintoja ja tuloksia suomalaisen townhouse-talotyypin mahdollisuuksista. Townhouse-talotyypin perusmallien ja kortteliratkaisujen avulla raportissa muutetaan toiminnalliseen ja fyysiseen muotoon sitä tietoa, jonka tutkimuksen eri osat ovat tuottaneet. Siten tämä raportti kokoa hankkeen aikana kertyneen tiedon kaavoitusta ja maankäyttöä, konseptointia ja jatkotutkimusta taustoittavaksi ja tukevaksi tiedoksi. Townhouse-talotyypin tutkimuksessa saadut tulokset tarjoavat tietoa typologisten yhdistelmien ja muiden talotyyppien, kuten pienkerrostalon kehittelyyn.

Townhouse-tutkimuksen loppuraportti on sen laajuuden vuoksi jaettu kolmeen julkaisuun. Loppuraportin kaksi seuraavaa julkaisua käsittelevät townhouse-talotyyppiä ja sen tuottamaa kaupunkirakennetta energiatehokkuuden ja ekologisen kestävyysnäkökulmasta sekä esittelevät tutkimuksen aikana laadittuja konseptisuunnitelmia ja sovelluksia erilaisissa kaupunkirakenteissa.

Aalto-yliopiston rinnalla hankkeen päärahoittajana on ollut Innovatiivinen kaupunki-ohjelma. Lisäksi hanketta ovat tukeneet Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto ja Kaupunginkanslia sekä Asumisen Rahoitus- ja Kehittämiskeskus ARA.



ISBN 978-952-60-7121-3 (painettu)
ISBN 978-952-60-7120-6 (pdf)
ISSN-L 1799-4950
ISSN 1799-4950 (painettu)
ISSN 1799-4969 (pdf)

Aalto-yliopisto
Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu
Arkkitehtuurin laitos
www.aalto.fi

**KAUPPA +
TALOUS**

**TAIDE +
MUOTOILU +
ARKKITEHTUURI**

**TIEDE +
TEKNOLOGIA**

CROSSOVER

**DOCTORAL
DISSERTATIONS**